PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
Canada

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : quatrième trimestre de 2013

Marché canadien de l'habitation : les mises en chantier vont rester stables et les reventes vont afficher une hausse

Aperçu[1]

Mises en chantier :
2013 : 185 000
2014 : 184 700

Ventes de logements existants :
2013 : 456 700
2014 : 468 200

Mises en chantier d'habitations : Le rythme de la construction résidentielle demeure relativement stable depuis mars 2013 et cette tendance devrait se poursuivre jusqu'au milieu de 2014. Selon les prévisions, les mises en chantier d'habitations ralentiront au deuxième semestre de 2014.

Le nombre total de mises en chantier devrait diminuer en 2013 pour s'établir à 185 000, puis il restera essentiellement inchangé en 2014 pour atteindre 184 700. Les maisons individuelles devraient représenter une part de plus en plus importante du total des mises en chantier jusqu'à la fin de 2014.

Reventes : Le nombre de ventes de logements existants devrait rester à peu près inchangé en 2013, puis augmenter au cours des six premiers mois de 2014, pour ensuite diminuer au deuxième semestre de 2014. Le nombre annuel de reventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®)[2] devrait atteindre 456 700 cette année, puis monter à 468 200 l'an prochain.

Prix de revente : Au cours de l'horizon prévisionnel, le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) devrait demeurer dans la fourchette caractéristique d'un marché équilibré ou près de cette fourchette. Cependant, d'après les prévisions, le prix MLS® moyen augmentera de 4,0 % en 2013, en raison notamment du nombre accru de ventes conclues dans les marchés où les habitations sont particulièrement chères. En 2014, les prix des propriétés résidentielles devraient évoluer au même rythme que l'inflation, soit de 1,9 %. Le prix MLS® moyen devrait s'accroître tant en 2013 qu'en 2014, pour atteindre respectivement 378 000 $ et 385 200 $.

Les régions à surveiller : Les mises en chantier d'habitations devraient se rééquilibrer dans l'ensemble des régions. L'Ouest canadien obtiendra toutefois une part accrue de l'activité sur le marché du neuf durant la période visée par les prévisions, grâce à sa conjoncture économique favorable. Sur le marché de la revente, l'Alberta continuera de se classer au premier rang au pays, puisque le volume des transactions et la croissance des prix de revente y seront plus élevés que la moyenne nationale.

[1]Les perspectives ne sont pas à l'abri de l'incertitude. Dans la présente publication, la SCHL donne des prévisions ponctuelles, mais elle fournit également des fourchettes de prévisions et décrit les facteurs de risque, s'il y a lieu. Les prévisions contenues dans le présent rapport sont fondées sur les données disponibles en date du 16 octobre 2013.

[2]Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Table des matières

2 Perspectives nationales
6 Tendances en bref
7 Colombie-Britannique
8 Alberta
9 Saskatchewan
10 Manitoba
11 Ontario
12 Québec
13 Nouveau-Brunswick
14 Nouvelle-Écosse
15 Île-du-Prince-Édouard
16 Terre-Neuve-et-Labrador
18 Tableaux des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse: www.schl.ca/marchedelhabitation.

C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Perspectives nationales détaillées

La part des maisons individuelles dans le total des mises en chantier augmentera en 2013 et en 2014

Après avoir diminué au premier trimestre de 2013, le rythme de la construction résidentielle au Canada s'est stabilisé pendant les deux trimestres suivants et il devrait se maintenir durant le reste de 2013. La tendance[3] des mises en chantier d'habitations a été légèrement à la hausse en septembre, mais elle a continué de se situer près de la fourchette allant d'environ 182 000 à 188 000 observée durant les mois de mars à août 2013. Cela correspond aux dernières prévisions de la SCHL et témoigne du décalage entre l'activité sur le marché de la revente et celle sur le marché du neuf, puisque les ventes conclues par l'entremise du MLS® évoluent à la hausse depuis février 2013. Le nombre total de mises en chantier d'habitations devrait donc diminuer cette année : il passera de 214 827, en 2012, à 185 000, en 2013.

Après avoir été stimulée surtout par les investissements dans le secteur résidentiel et les dépenses de consommation, la croissance économique canadienne sera dorénavant alimentée par les exportations et les investissements des entreprises, ce qui devrait faire en sorte que la conjoncture économique s'améliore.

La création d'emplois et l'expansion économique s'accéléreront l'an prochain, selon les prévisions, mais cette accélération pourrait être atténuée par la hausse possible des taux hypothécaires. Ainsi, le nombre de mises en chantier d'habitations devrait rester plutôt stable en 2014 et se chiffrer à 184 700, et la plupart des logements commencés le seront durant les six premiers mois de cette année.

Pour tenir compte de l'incertitude économique, des fourchettes de prévisions ont été établies; elles situent le nombre de mises en chantier d'habitations entre 179 300 et 190 600 en 2013 et entre 163 700 et 205 700 en 2014.

Dans l'ensemble, la SCHL s'attend à voir la composition des mises en chantier évoluer quelque peu par région et par type de logement d'ici la fin de l'horizon prévisionnel. Concrètement, la proportion des mises en chantier totales dénombrée dans les provinces de l'Ouest augmentera par rapport à celle dans le centre du pays. De même, les mises en chantier de maisons individuelles représenteront une part de plus en plus grande du total d'ici la fin de 2014.

Les mises en chantier de maisons individuelles sont relativement plus stables que celles de logements collectifs

Depuis la fin des années 1990, les mises en chantier de maisons individuelles en proportion du total ne cessent de décliner, l'abordabilité des copropriétés ayant favorisé les mises en chantier de logements collectifs. La tendance devrait se maintenir à long terme, mais la proportion de maisons individuelles devrait quelque peu augmenter durant l'horizon prévisionnel, uniquement parce que le nombre de mises en chantier de logements collectifs baissera par rapport aux niveaux élevés de 2011 et de 2012.

Quelque 77 200 maisons individuelles devraient être commencées en 2013, soit 7,8 % de moins que les 83 657 dénombrées en 2012. Ce ralentissement est dû essentiellement au fait que l'emploi et la croissance économique se sont quelque peu affaiblis plus tôt cette année.

À mesure que ces mêmes facteurs se redresseront, les mises en chantier de maisons individuelles devraient suivre une trajectoire ascendante stable en 2014. Les constructeurs devraient s'aligner de près sur la demande, ce qui permettra de maintenir les stocks de maisons individuelles à des niveaux proches de la moyenne historique. Le nombre de maisons individuelles nouvellement achevées et non écoulées par 10 000 habitants s'est élevé à 2,04 au deuxième trimestre de 2013, ce qui représente un résultat inférieur à la moyenne des années antérieures pour ce trimestre, qui se situe à 2,14, et à celui du premier trimestre de 2013, qui était de 2,05.

La prévision ponctuelle situe à 79 000 le nombre de mises en chantier de maisons individuelles l'année prochaine. Selon les fourchettes de prévisions, le nombre de mises en chantier de logements de ce type variera entre 74 800 et 79 600 en 2013 et entre 69 800 et 88 200 en 2014.

Les mises en chantier de logements collectifs devraient diminuer en 2013, puis se stabiliser en 2014

Les personnes de 25 à 34 ans représentent l'essentiel du bassin d'accédants à la propriété au Canada. En général, les accédants à la propriété sont plus susceptibles de choisir d'entrer sur le marché en achetant un logement collectif, étant donné l'abordabilité relative de ce type d'habitation, surtout dans les grands centres. D'ici la fin de l'horizon prévisionnel et en 2015, toutes les régions du pays, sauf le Québec,

[3] La tendance correspond à la moyenne mobile de six mois du nombre mensuel désaisonnalisé et annualisé (DDA) de mises en chantier d'habitations. Les chiffres mensuels sont corrigés des variations saisonnières normales et multipliés par 12 afin de refléter le rythme d'activité sur un an. En supprimant l'effet des hauts et des bas saisonniers, la désaisonnalisation permet de suivre l'évolution sous-jacente d'une série de données. Les chiffres mensuels annualisés montrent le niveau annuel où se situeraient les mises en chantier si le rythme mensuel se maintenait durant 12 mois. Il est ainsi plus facile de comparer le rythme d'activité d'un mois donné aux prévisions annuelles et aux résultats des années passées. Les logements collectifs comprennent les jumelés, les maisons en rangée et les appartements.

accuseront un repli de croissance démographique chez les 25 à 34 ans, selon les prévisions de Statistique Canada[4]. D'ici la fin de l'actuelle décennie, la croissance de la population âgée de 25 à 34 ans sera négative ou près d'être nulle dans la plupart des régions et exercera des pressions à la baisse sur la demande de logements collectifs.

Les mises en chantier de logements collectifs devraient se situer à 107 800 en 2013, après avoir été au nombre de 131 170 en 2012, ce qui représente une baisse de 17,8 %. Cette baisse sera attribuable à l'accumulation des stocks observée au début de cette année et à la concurrence accrue livrée par le marché des appartements en copropriété existants[5], où l'offre est abondante. Depuis novembre 2012, la construction de logements collectifs ralentit. Cette diminution d'activité reflète également la détente des facteurs économiques fondamentaux vers la fin de 2012 et au premier semestre de 2013, et les efforts déployés par les constructeurs afin de contenir les stocks malgré le nombre actuel d'unités en construction. Le nombre de logements collectifs nouvellement achevés et non écoulés par 10 000 habitants s'est élevé à 3,05 au deuxième trimestre de 2013, un résultat dépassant la moyenne des années antérieures, qui se situe à 2,43, mais inférieur à celui du premier trimestre de 2013, qui était de 3,16.

Les prévisions indiquent que le nombre de mises en chantier de logements collectifs restera relativement stable en 2014, pour atteindre 105 700, car la demande se renforce, la conjoncture économique s'améliore et les stocks de logements achevés et non écoulés tendent à diminuer.

Selon les fourchettes de prévisions, le nombre de mises en chantier de logements collectifs variera entre 104 500 et 111 100 en 2013 et entre 93 900 et 117 500 en 2014.

Les ventes MLS® devraient se maintenir en 2013, pour ensuite augmenter en 2014

Les ventes de logements existants devraient rester relativement stables en 2013, pour ensuite progresser au premier semestre de 2014, comme la situation économique, et ralentir durant la deuxième moitié de l'année, en raison de la montée attendue des taux hypothécaires. En outre, l'augmentation des taux hypothécaires survenue en mai, juin et août 2013 a incité les ménages à devancer leur achat d'une propriété résidentielle et à obtenir un prêt hypothécaire pré-autorisé à taux fixe. Ce devancement de la demande va se poursuivre au début de 2014. Après s'être élevé à 454 005 en 2012, le nombre de ventes MLS® s'établira à 456 700 en 2013 et à 468 200 en 2014, selon les prévisions ponctuelles de la SCHL. Les fourchettes de prévisions situent ce nombre entre 439 400 et 474 000 cette année et entre 438 300 et 498 100 l'an prochain.

Le marché devrait rester équilibré pendant la période à l'étude

En septembre, les ventes de logements existants se sont accrues de 0,8 %, tandis que le nombre de nouvelles inscriptions a diminué de 1,4 % d'un mois à l'autre. Toujours en septembre, les reventes ont été plus nombreuses que les nouvelles inscriptions pour le sixième mois d'affilée. De ce fait, le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) a évolué à la hausse durant ce mois. Il est passé de 54,8 % en août à 56,1 % le mois suivant; par conséquent, il a légèrement dépassé le seuil de 55 %[6], qui correspond à la limite qui sépare un marché équilibré d'un marché favorable aux vendeurs. Au Canada, le marché de la revente est équilibré depuis 2010, et il devrait le demeurer durant la période à l'étude.

Même si le taux de croissance du prix MLS® moyen augmentera un peu plus rapidement que l'inflation en 2013, il sera malgré tout de moitié inférieur à la moyenne des dix dernières années, en raison des pressions à la hausse sur les prix des logements dans les Prairies. En revanche, l'Ontario – le plus important marché régional de l'habitation au pays – connaîtra une hausse des prix des logements légèrement inférieure à la moyenne nationale, mais cette croissance ne sera pas assez faible pour exercer un effet défavorable sur les marchés de l'Ouest et y annuler les pressions haussières. En 2014, on prévoit que les prix des logements augmenteront au même rythme que le taux d'inflation. Selon les prévisions ponctuelles de la SCHL, le prix MLS® moyen se chiffrera à 378 000 $ en 2013 et à 385 200 $ en 2014, en hausse de 4,0 % et 1,9 % respectivement.

On s'attend à ce que le prix MLS® moyen oscille entre 372 300 $ et 383 700 $ cette année et entre 374 100 $ et 396 300 $ l'an prochain.

Résumé des perspectives provinciales

En 2013, les mises en chantier d'habitations diminueront dans toutes les provinces, sauf l'Alberta. En effet, selon les prévisions, la croissance de l'emploi au premier semestre de 2013

[4]Les prévisions démographiques sont fondées sur le scénario de croissance démographique moyenne de Statistique Canada. Statistique Canada (tableau 052-0005 – Population projetée, par scénario de projection, sexe et groupe d'âge au 1er juillet, année, Canada, provinces et territoires)

[5]Les logements collectifs comprennent les jumelés, les maisons en rangée et les appartements.

[6]Dans l'ensemble du marché MLS® canadien, lorsque le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) est inférieur à 40 %, les prix des habitations augmentent généralement dans une proportion moins importante que le taux d'inflation. On est alors en présence d'un marché favorable aux acheteurs, aussi appelé marché acheteur. Un RVNI supérieur à 55 % est caractéristique d'un marché vendeur. Dans un marché favorable aux vendeurs, la hausse des prix des logements est en général plus forte que l'inflation globale. Quand le RVNI se situe entre ces deux limites, on dit que le marché est équilibré.

ne pourra sans doute soutenir le même degré d'activité sur le marché du neuf que celui observé en 2012.

Le ralentissement des mises en chantier est moins prononcé dans les provinces de l'Ouest, à l'exception de la Saskatchewan, que dans le centre du pays. De plus, l'accélération attendue des mises en chantier en 2014 devrait être supérieure à la moyenne nationale dans les provinces de l'Ouest.

L'intensification des facteurs économiques et démographiques fondamentaux contribuera à soutenir une légère reprise en 2014 des mises en chantier d'habitations en Colombie-Britannique, en Alberta, en Saskatchewan, en Nouvelle-Écosse et à Terre-Neuve-et-Labrador, mais le niveau d'activité sur le marché du neuf demeurera sensiblement le même en Ontario et au Québec. Toutefois, le Nouveau-Brunswick, l'Île-du-Prince-Édouard et le Manitoba connaîtront de nouvelles baisses des mises en chantier l'an prochain.

Les ventes MLS® devraient régresser dans la majorité des provinces en 2013, les exceptions étant l'Alberta et la Colombie-Britannique, où des gains sont attendus. La Colombie-Britannique se remet du repli de l'activité observé l'an dernier, alors que l'Alberta affichera une modeste hausse après avoir connu un volume élevé de transactions en 2012. En 2014, les ventes MLS® augmenteront dans la plupart des régions, l'Île-du-Prince-Édouard et le Nouveau-Brunswick faisant exception.

Cette année, le prix MLS® moyen devrait progresser légèrement plus vite que l'inflation dans toutes les provinces, sauf en Nouvelle-Écosse et au Nouveau-Brunswick qui connaîtront des baisses du prix MLS® moyen en raison de l'offre abondante de logements existants à vendre. En 2014, il devrait généralement évoluer au même rythme que l'inflation, sauf dans les Prairies, où son augmentation sera supérieure à la moyenne nationale en raison de la vitalité des facteurs économiques et du solde migratoire élevé (voir les perspectives provinciales détaillées aux pages 7 à 16).

Tendances influant sur l'habitation[7]

La croissance du produit intérieur brut demeurera favorable

Conformément au consensus entre les principaux prévisionnistes économiques au Canada, le taux de croissance du produit intérieur brut (PIB) est estimé à 1,7 % pour 2013 et devrait atteindre 2,3 % en 2014. Par comparaison, la croissance du PIB en 2012 avait été de 1,7 %.

Depuis l'édition du troisième trimestre de 2013 du présent rapport, les prévisions relatives à la croissance du PIB au Canada ont été légèrement révisées à la baisse pour 2013. L'économie canadienne devrait être soutenue par un déplacement de la demande vers les exportations et les investissements des entreprises. En effet, à mesure que le redressement des exportations canadiennes se consolidera et ranimera la confiance dans la demande mondiale, l'investissement fixe des entreprises devrait se renforcer. L'économie canadienne devrait continuer de croître en 2013 au même rythme qu'en 2012, et par conséquent soutenir le marché de l'habitation. En 2014, la croissance du PIB aura un effet encore plus stimulant sur le secteur de l'habitation, et elle annulera l'effet de l'augmentation attendue des taux hypothécaires au deuxième semestre de 2014.

La conjoncture de l'emploi demeurera favorable

L'emploi s'est accru de 1,2 % en 2012. Selon le consensus entre les principaux prévisionnistes canadiens, la SCHL s'attend à ce que l'emploi augmente de 1,4 % en 2013 et en 2014. Depuis le début de l'année, les gains d'emplois se sont chiffrés à peu près à 12 700 postes en moyenne par mois, soit un gain mensuel moyen beaucoup moins élevé que celui de 24 600 postes enregistré pendant les neuf premiers mois de 2012. Même si elle a été faible depuis le début de l'année, la croissance de l'emploi devrait s'améliorer durant le dernier trimestre de 2013 et ainsi favoriser une modeste progression du revenu des ménages et de la formation de ménages au cours de l'horizon prévisionnel – facteurs qui, à leur tour, soutiendront le marché de l'habitation.

Le solde migratoire demeurera élevé

L'économie canadienne a su mieux tirer son épingle du jeu que celle de pays comparables et devrait ainsi continuer d'attirer de nombreux immigrants (solde migratoire international positif). Le nombre net d'immigrants se chiffrera à 269 «500 en 2013 selon les prévisions, ce qui dépasse l'estimation de 2012 (265 599). Il s'agit également du plus haut niveau observé ces dernières années et ce total est nettement supérieur à la moyenne sur dix ans, qui est d'environ 238 500. On prévoit que le solde migratoire diminuera en 2014, pour se fixer à 260 650.

Le solde migratoire élevé, par rapport aux niveaux des années passées, contribuera à soutenir le secteur de l'habitation au Canada. Les nouveaux arrivants ont tendance à commencer par louer un logement avant de devenir propriétaires. Durant la période visée par les prévisions, la migration devrait stimuler la demande de logements collectifs, surtout celle d'appartements expressément construits pour être offert en location et celle de copropriétés à louer. Les imposants bilans migratoires des dernières années, en particulier le nombre relativement

[7]La SCHL utilise des renseignements de nature publique et tient compte du consensus qui se dégage parmi les principaux prévisionnistes canadiens au sujet des hypothèses économiques.

élevé de migrants arrivés au pays depuis 2008, continueront de soutenir le segment des collectifs durant l'horizon prévisionnel.

Les taux hypothécaires pourraient augmenter légèrement et graduellement, mais seront toujours bas par rapport aux années passées

À la suite de la réunion du Federal Open Market Committee (FOMC) de la Réserve fédérale américaine, tenue en juin, les taux d'intérêt ont quelque peu augmenté, puis ils sont demeurés stables tant aux États-Unis qu'au Canada. Selon la Federal Reserve Bank of New York, cette progression reflète un changement dans l'évaluation des risques faite par les investisseurs et non pas un changement de la trajectoire attendue des taux d'intérêt[8].

Les prévisions de la SCHL concernant les taux d'intérêt tiennent compte de ce point de vue. Les taux hypothécaires ont donc été légèrement révisés à la hausse au troisième trimestre de 2013. Néanmoins, cette prévision quant au taux d'intérêt continuera d'être un facteur favorable au marché de l'habitation durant l'horizon prévisionnel, car les taux hypothécaires demeureront bas par rapport aux années passées.

À la fin de 2014, on prévoit que les taux hypothécaires seront un peu plus élevés qu'au troisième trimestre de 2013. Cette année, selon le scénario de base de la SCHL, le taux moyen affiché des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 3,00 et 3,50 %, et celui des prêts hypothécaires de cinq ans, entre 5,00 et 5,50 %. En 2014, le premier augmentera pour se situer dans une fourchette allant de 3,25 à 3,75 % et le second variera entre 5,25 et 6,00 %.

Taux d'inoccupation stables durant l'horizon prévisionnel

Dans les 35 grands centres urbains du Canada, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs devrait diminuer quelque peu. On prévoit qu'il passera de 2,6 % en octobre 2012 à 2,5 % en octobre 2013, pour ensuite remonter à 2,6 % en octobre 2014[9].

Les faibles taux d'inoccupation observés du côté des appartements construits expressément pour la location devraient contribuer à soutenir la construction de logements collectifs durant l'horizon prévisionnel, surtout en 2014.

Facteurs susceptibles d'infirmer les prévisions

Les perspectives pourraient être infirmées par certains facteurs, dont les suivants :

- Même si la croissance du crédit aux ménages montre des signes de ralentissement, les niveaux élevés de la dette des ménages et des prix des logements dans certains centres urbains ont fait en sorte que l'économie nationale est devenue plus vulnérable à certains chocs économiques. Si les taux d'intérêt ou le chômage venaient à augmenter brusquement, certains des ménages les plus endettés pourraient être forcés de liquider une partie de leur actif, notamment leur logement. Cette situation risquerait d'exercer des pressions à la baisse sur les prix des habitations et, de façon plus générale, sur l'activité dans le secteur de l'habitation. Cela pourrait se produire à court terme, mais les effets ne seraient pas immédiats pour la plupart des ménages endettés parce que la majorité des prêts hypothécaires sont à modalités fixes.
- Les nombres d'unités en construction enregistrés dernièrement pourront avoir, à court et à moyen terme, une incidence sur les stocks de logements achevés et non écoulés. Si les stocks de logements neufs augmentaient de façon démesurée, les constructeurs pourraient retarder la mise en chantier de certains ensembles résidentiels ou en réduire la taille. Il pourrait en résulter un ralentissement plus important que prévu des mises en chantier d'habitations.
- Malgré les récentes bonnes nouvelles, la crise liée au plafond de la dette américaine pourrait s'intensifier de nouveau. Dans pareil cas, le rendement à long terme des obligations américaines et canadiennes pourrait augmenter, ce qui entraînerait une hausse des coûts d'emprunt dans les deux pays. Cela aurait une incidence négative sur l'abordabilité et le marché canadien de l'habitation.
- Un ralentissement de l'économie chinoise pourrait entraîner une importante réduction de l'effet de levier du marché intérieur chinois et avoir une incidence négative sur les importations de la Chine, notamment sur les produits de base. Cette situation nuirait aux exportations du Canada et au marché canadien de l'habitation qui dépend de ces exportations.
- Une réintensification de la crise européenne pourrait avoir des incidences négatives sur les marchés financiers mondiaux et, par conséquent, sur l'économie et les marchés financiers du Canada. Même si notre pays est considéré comme une valeur sûre, le rendement des obligations canadiennes augmenterait sans doute, ce qui ferait monter les taux hypothécaires.

[8] «Preparing for Takeoff? Professional Forecasters and the June 2013» FOMC Meeting, Federal Reserve Bank of New York (2013). Richard Crump, Stefano Eusepi et Emanuel Moench (http://libertystreeteconomics.newyorkfed.org/2013/09/preparing-for-takeoff-professional-forecasters-and-the-june-2013-fomc-meeting.html)

[9] Les taux d'inoccupation sont ceux des appartements expressément construits pour le marché locatif; ils n'englobent pas les copropriétés offertes en location par leurs propriétaires sur le marché locatif secondaire.

Tendances en bref

Les facteurs clés et leur effet sur les mises en chantier d'habitations

Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires seront toujours bas par rapport aux données historiques et favorables à la demande sur le marché de l'habitation.
Emploi	Le marché du travail a amorcé l'année 2013 plus lentement que prévu, le taux de croissance de l'emploi durant les six premiers mois de l'année se situant à un peu plus de la moitié du taux observé en 2011 et 2012. L'emploi devrait malgré tout s'améliorer au fil des mois et s'accroître de 1,4 % tant en 2013 qu'en 2014, ce qui soutiendra le secteur canadien de l'habitation.
Revenu	Le revenu devrait continuer d'augmenter, mais à un rythme plus modeste en raison de la croissance économique modérée au Canada et dans le monde. Il continuera ainsi de soutenir la demande de logements au cours de la période à l'étude.
Migration nette	Par rapport à d'autres pays comparables, le Canada devrait à nouveau afficher une bonne performance économique. On s'attend donc à ce qu'il continue d'attirer un nombre élevé d'immigrants (migration internationale nette) durant l'horizon prévisionnel, ce qui favorisera la demande de logements au cours de la période à l'étude.
Population[10]	D'ici la fin de l'horizon prévisionnel et en 2015, le taux de croissance démographique dans le groupe des 25 à 34 ans diminuera dans toutes les régions, à l'exception du Québec, selon les prévisions de Statistique Canada. D'ici la fin de l'actuelle décennie, la croissance de la population âgée de 25 à 34 ans sera négative ou près d'être nulle dans la plupart des régions et exercera des pressions à la baisse sur la demande de logements collectifs. En outre, le repli constant du taux de natalité au Canada modérera sans doute la demande d'habitations neuves au-delà de la période à l'étude. Par ailleurs, le vieillissement de la population aura probablement aussi une incidence sur le type et le mode d'occupation des logements recherchés.
Marché de la revente	La plupart des marchés locaux de la revente devraient se situer près de la limite de la fourchette caractéristique d'un marché équilibré en 2013 et 2014. Cependant, le marché aura suffisamment d'élan pour que le prix MLS® moyen progresse à un taux supérieur à celui de l'inflation en 2013 et à un taux semblable à celui de l'inflation en 2014.
Taux d'inoccupation[11]	Dans les régions métropolitaines du Canada, le taux d'inoccupation moyen sur le marché des appartements construits expressément pour être donnés en location devrait accuser une légère baisse en 2013 pour se chiffrer à 2,5 %, et se maintenir à ce niveau en 2014. Ce recul des taux d'inoccupation des appartements expressément construits pour le marché locatif devrait donc contribuer à soutenir la construction de logements collectifs, surtout en 2014, car il favorisera l'expansion du marché des copropriétés locatives.
Stocks de logements neufs achevés et inoccupés	Les stocks de logements neufs non écoulés ont été stables au deuxième trimestre de 2013, signe que la demande d'unités nouvellement construites est demeurée forte. En outre, le rapport entre le nombre d'unités neuves non écoulées en stock et le nombre d'habitants – un moyen simple de déterminer s'il y a un éventuel risque de construction excessive – se situe près de la moyenne. Néanmoins, si les stocks augmentaient de façon démesurée, les constructeurs pourraient retarder la mise en chantier de certains ensembles résidentiels ou réduire la taille des futurs immeubles. Il pourrait en résulter un ralentissement plus important que prévu des mises en chantier d'habitations.

[10]Les prévisions démographiques sont fondées sur le scénario de croissance démographique moyenne de Statistique Canada.

[11]Les taux d'inoccupation sont ceux des appartements expressément construits pour le marché locatif; ils n'englobent pas les copropriétés offertes en location par leurs propriétaires sur le marché locatif secondaire.

Colombie-Britannique

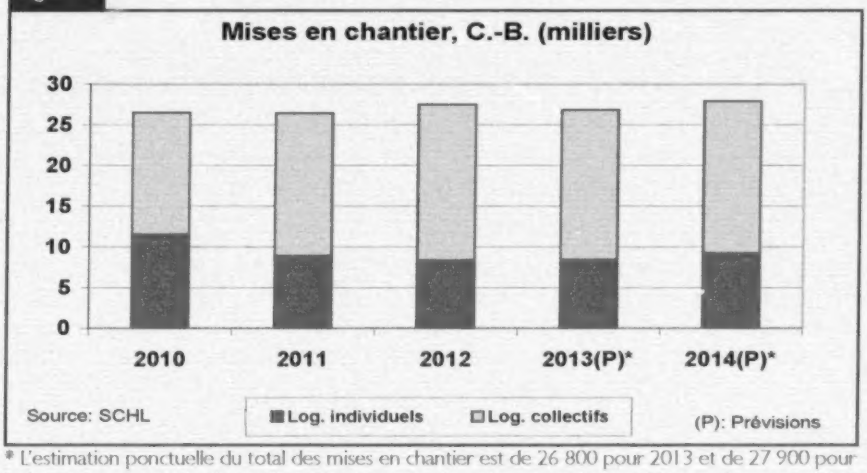
Aperçu

L'économie de la Colombie-Britannique devrait croître de 2,5 % en 2014, ce qui est légèrement supérieur à la moyenne nationale et plus élevé que la prévision pour 2013. Cette hausse sera vraisemblablement appuyée par une modeste augmentation des dépenses de consommation et des investissements des entreprises.

Les prévisions pour le marché du travail de la Colombie-Britannique font état d'une amélioration l'an prochain. L'emploi devrait progresser de 1,0 %, à la suite d'une croissance presque nulle en 2013. La hausse du niveau de l'emploi à plein temps qui s'est amorcée cette année se poursuivra en 2014; elle favorisera à la fois une augmentation des salaires et la demande de logements pour propriétaire-occupant.

Le rythme accéléré de la formation des ménages qui accompagne un accroissement de la population et une hausse prévue du nombre d'accédants à la propriété appuieront probablement la demande de logements. Les projections démographiques par groupe d'âge semblent indiquer une expansion du groupe des 25 à 44 ans, qui alimente depuis toujours la demande émanant des accédants à la propriété sur le marché de l'habitation[12]. Il faut s'attendre à ce que les gains issus de l'immigration internationale, qui seront en partie annulés par les pertes dues à l'émigration interprovinciale, donnent un solde migratoire de 41 300 personnes en 2014, ce qui dépasse la prévision de 33 000 personnes établie pour 2013. Grâce à la croissance démographique attribuable à la migration nette positive et aux mouvements de la population locale, 31 000 ménages pourraient être formés en 2014[13].

Figure 1



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 26 800 pour 2013 et de 27 900 pour 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 26 100 et 27 500 pour 2013, et entre 24 900 et 30 900 pour 2014.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les prévisions indiquent que les constructeurs couleront les fondations de 9 200 maisons individuelles en 2014, comparativement à 8 400 en 2013. Une meilleure situation de l'emploi et la croissance économique encourageront les constructeurs à augmenter la cadence dans ce segment l'an prochain. Les mises en chantier de maisons individuelles, qui ont constitué 40 % des mises en chantier au cours des dix dernières années, ne représenteront qu'un peu plus du tiers des logements commencés en Colombie-Britannique l'an prochain. Ce sont désormais les types d'habitations qui permettent d'accroître la densité résidentielle qui ont la cote sur le marché du neuf.

Mises en chantier, logements collectifs : Il faut s'attendre à ce que le nombre de logements collectifs commencés reste relativement stable en 2014 et s'élève à 18 700, car la demande se raffermira à mesure que la situation économique s'améliorera et que les stocks d'unités achevées et non écoulées se réduiront. En raison de la hausse des stocks observée plus tôt cette année et de la concurrence plus vive provenant du marché de la revente, où l'offre d'appartements en copropriété est abondante, le nombre de logements collectifs commencés ne devrait pas dépasser 18 400 en 2013, après avoir atteint 19 132 en 2012.

Reventes : Les prévisions indiquent que les ventes MLS® se chiffreront à 71 600 en 2013 et à 76 800 en 2014. La demande sera alimentée par divers facteurs, notamment la création d'emplois, l'abondance de l'offre et la stabilité des prix.

Prix : Étant donné que les nouvelles inscriptions augmenteront en même temps que les reventes et que le marché de l'existant restera équilibré, la progression des prix devrait être limitée en 2014. Il faut s'attendre à ce que le prix MLS® moyen s'élève à 531 300 $ en 2013 et à 535 000 $ en 2014.

[12] Les projections démographiques de BC Stats indiquent que la population des 25 à 44 ans augmentera en moyenne de 17 100 personnes par année, en 2013 et en 2014. Source: P.E.O.P.L.E 2013; calculs de la SCHL.

[13] Source : BC Stats (projections du nombre de ménages); calculs de la SCHL.

Alberta

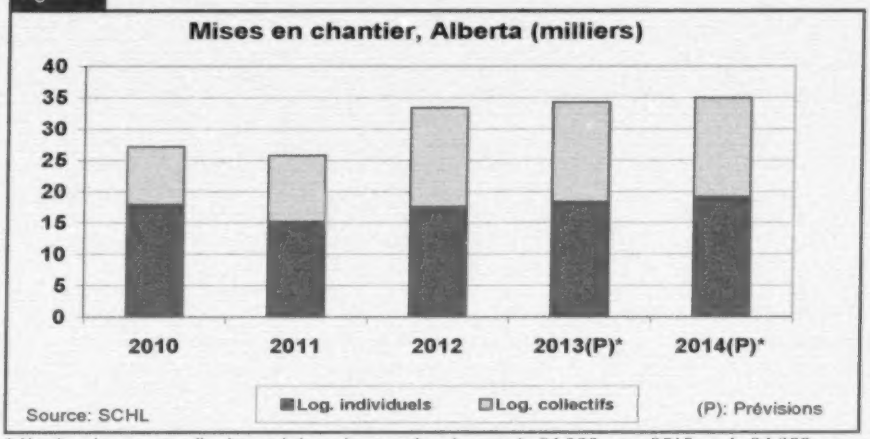
Aperçu

Selon les prévisions, l'Alberta figurera parmi les chefs de file au chapitre de l'expansion économique au Canada. Le taux de croissance de son PIB réel devrait se chiffrer à 2,1 % en 2013 et à 3,1 % en 2014. Les prix plus élevés dans le secteur pétrolier et une réduction de l'écart entre le prix du pétrole brut West Texas Intermediate et celui du pétrole brut Western Canadian Select sont favorables au secteur de l'énergie. Ce secteur sera en grande partie responsable de la hausse prévue des exportations et des investissements. En outre, les dépenses de remise en état nécessaires à la suite des inondations dans le Sud de l'Alberta continueront de stimuler l'économie. Quant aux dépenses de consommation, elles augmenteront encore, sous l'effet d'une croissance de la population et d'une amélioration des salaires liée à la conjoncture du marché du travail.

Il faut s'attendre à ce que l'expansion de l'économie albertaine fasse progresser le nombre d'emplois de 2,8 % en 2013 et de 2,3 % en 2014, ce qui maintiendra le taux de chômage à des niveaux relativement bas en Alberta, soit à 4,6 % cette année et à 4,5 % l'an prochain. Cet essor économique et les possibilités d'emploi qu'il ouvre soutiendront encore la migration de travailleurs vers l'Alberta.

La migration nette demeurera forte en Alberta. Même s'il est prévu que la croissance économique s'améliorera ailleurs au pays, cela ne devrait pas ralentir le flux annuel de personnes migrant vers l'Alberta d'ici 2014, car cette province restera vraisemblablement le chef de file au pays au chapitre de la croissance économique. Après s'être établi à 86 939 personnes en 2012, le solde migratoire de l'Alberta devrait monter à 95 600 personnes en 2013, avant de descendre à 68 100 personnes en 2014.

Figure 2



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 34 200 pour 2013 et de 34 900 pour 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 33 400 et 35 000 pour 2013, et entre 31 200 et 38 600 pour 2014.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : D'après les projections, les constructeurs albertains couleront les fondations de 18 300 maisons individuelles en 2013 et de 19 100 autres en 2014. Dans des villes comme Calgary, où le marché de la revente est plus serré, il faut s'attendre à ce qu'un plus grand nombre d'acheteurs se tournent vers le marché du neuf pour satisfaire leurs besoins en matière de logement. Dans la plupart des sept grands centres urbains de l'Alberta, le rythme des mises en chantier de maisons individuelles devrait s'accélérer en 2013 et en 2014.

Mises en chantier, logements collectifs : Du côté des collectifs, il est prévu que 15 900 logements seront commencés en Alberta cette année, puis 15 800 autres en 2014. À Edmonton, après s'être maintenue à de hauts niveaux pendant plusieurs années, la construction de logements collectifs ralentira en 2014 en raison des stocks élevés. À Calgary, les mises en chantier de logements collectifs, qui sont à la baisse en 2013, afficheront en revanche une forte hausse en 2014. Grâce à ce déplacement du pôle d'activité dans le segment des collectifs, le total provincial demeurera l'an prochain près de celui qui sera enregistré cette année.

Reventes : Les prévisions font état de 65 000 ventes MLS® en 2013 et de 66 800 autres en 2014. La vigueur de la migration nette en Alberta stimulera la demande de logements jusqu'à la fin de 2014. La formation de ménages et des gains dans l'emploi et les salaires auront également pour effet d'accroître les ventes de logements existants.

Prix : En Alberta, le prix MLS® moyen s'élèvera à 379 200 $ en 2013 et à 387 400 $ en 2014, selon les projections. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions suit une tendance ascendante en Alberta cette année, signe que la demande supplante l'offre. Le marché est donc favorable aux vendeurs dans certaines agglomérations. Les nouvelles inscriptions devraient augmenter en 2014 et tempérer la montée des prix.

Saskatchewan

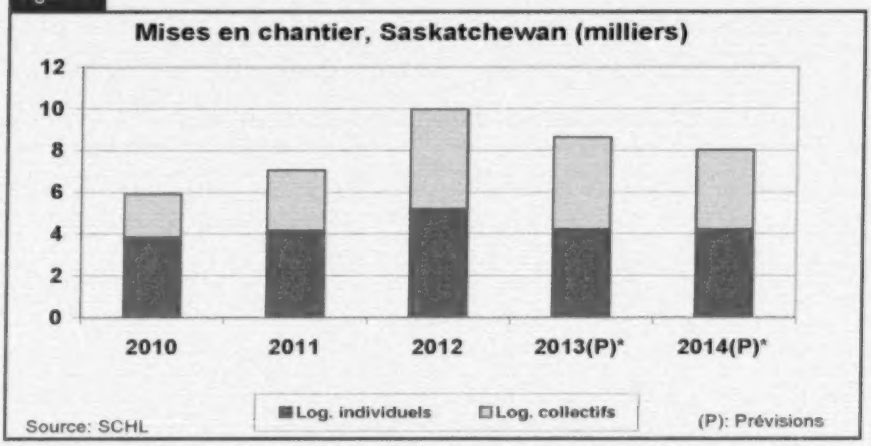
Aperçu

En Saskatchewan, le taux de croissance de l'économie continuera d'augmenter plus rapidement que la moyenne nationale, car le PIB réel progressera de 2,1 % en 2013 et de 2,8 % en 2014, selon les prévisions. Il faut s'attendre à ce que l'économie de la Saskatchewan, qui est tributaire des produits de base, connaisse une expansion plus forte en 2014. En effet, les exportations se raffermiront à mesure que les perspectives de l'économie mondiale s'amélioreront. Par contre, la dissolution d'un accord de partenariat européen pour la commercialisation de la potasse pose un nouveau risque, puisqu'elle a entraîné une baisse du prix mondial de la potasse, un produit de base important pour la Saskatchewan. Dans la province, les dépenses de consommation soutiendront encore la croissance de l'économie.

L'économie de la Saskatchewan devrait faire augmenter le niveau de l'emploi de 3,3 % en 2013 et de 1,7 % en 2014. Le marché du travail restera serré dans la province, ce qui limitera la progression de l'emploi. Par conséquent, le taux de chômage se situera en moyenne à 4,1 % en 2013 et à 4,3 % en 2014, selon les prévisions, ce qui représente les plus bas taux de chômage provinciaux au Canada. Certaines régions de la Saskatchewan présentent un taux de chômage inférieur à 3 %; elles devront compter sur la migration de travailleurs pour répondre à leurs besoins en main-d'œuvre.

Le niveau record de 15 974 personnes atteint par le solde migratoire en 2012 pourra difficilement être maintenu. La migration nette de la Saskatchewan devrait néanmoins demeurer élevée, en se chiffrant à 14 500 personnes en 2013 et à 12 500 personnes en 2014. Les gains proviendront avant tout de l'immigration internationale, mais également de l'immigration interprovinciale. La Saskatchewan perdra vraisemblablement des émigrants interprovinciaux au profit de l'Alberta, mais compensera ces pertes par des gains par rapport à d'autres provinces.

Figure 3



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 8 600 pour 2013 et de 8 000 pour 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 8 400 et 8 800 pour 2013, et entre 7 100 et 8 900 pour 2014.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Après avoir dépassé 5 000 en 2012, le nombre de maisons individuelles commencées devrait descendre à 4 200 en 2013, car le haut niveau de l'offre empêche d'accroître la cadence sur le marché du neuf cette année. Malgré ce repli, les mises en chantier de maisons individuelles se maintiendront au-dessus de la moyenne sur dix ans, qui avoisine 3 400 logements, puisqu'elles sont soutenues par une importante expansion de l'emploi et une hausse des salaires. Il faut aussi s'attendre à ce que les constructeurs coulent les fondations de 4 200 maisons en 2014.

Mises en chantier, logements collectifs : En raison du niveau élevé des stocks, il est prévu que le nombre de logements collectifs commencés, qui avait fortement augmenté en Saskatchewan en 2012, descendra à 4 400 en 2013. Comme le rythme d'écoulement est plus lent que le rythme des achèvements cette année, le stock d'unités achevées et non écoulées prend de l'ampleur. Par conséquent, les mises en chantier de logements collectifs diminueront encore en 2014; elles devraient se chiffrer à 3 800.

Reventes : Il est prévu que les ventes MLS® fléchiront en Saskatchewan pour se fixer à 13 400 en 2013. Les facteurs en cause sont une réduction du solde migratoire, la concurrence livrée par le marché du neuf et la montée des frais de possession mensuels. En 2014, sous l'effet d'une croissance de l'emploi et des salaires, il est estimé que les ventes MLS® augmenteront légèrement et se chiffreront à 13 600.

Prix : Grâce à la composition des prix de vente, le prix MLS® moyen devrait atteindre 286 500 $ en Saskatchewan en 2013, après s'être établi à 275 490 $ en 2012. L'équilibre qui prévaudra sur le marché au cours de l'horizon prévisionnel est garant d'un renchérissement des habitations. Toutefois, puisque les inscriptions courantes seront plus nombreuses que les ventes, le prix moyen ne devrait pas dépasser 293 000 $ en 2014.

Manitoba

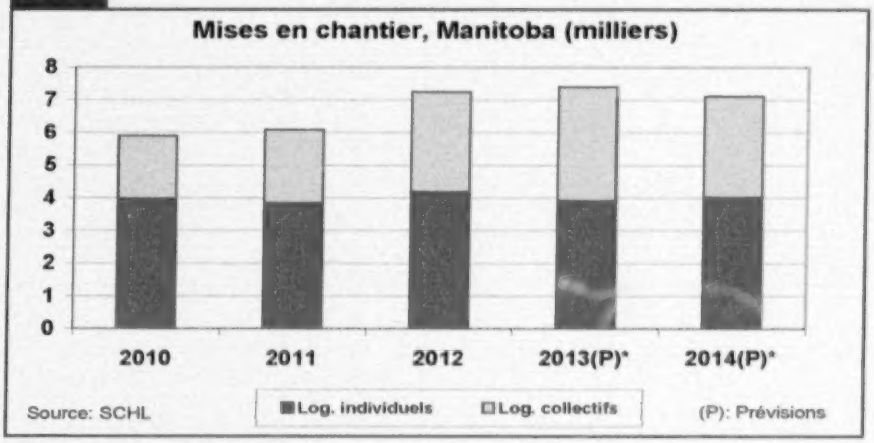
Aperçu

L'économie manitobaine continuera de prendre de l'expansion, car son PIB réel progressera de 1,9 % en 2013 et de 2,0 % en 2014, selon les projections. Cette expansion, soutenue par une augmentation des dépenses de consommation découlant d'une croissance de la population, du niveau de l'emploi et des salaires, se poursuivra tout au long de 2014. Elle sera encore plus forte l'an prochain, puisqu'une hausse des exportations manitobaines est à prévoir à la suite d'un raffermissement de la demande attribuable à l'accélération de la croissance économique aux États-Unis.

La conjoncture du marché du travail manitobain se traduira vraisemblablement par des gains dans l'emploi de 0,9 % et 1,0 %, respectivement, en 2013 et 2014. Le taux de chômage se situe entre 4,9 % et 5,8 % au Manitoba depuis le début de l'année et s'établira en moyenne à 5,4 % en 2013. En 2014, le niveau de l'emploi progressera presque au même rythme que la population active, de sorte que le taux de chômage annuel s'élèvera à 5,6 %.

Selon les prévisions, le solde migratoire du Manitoba atteindra 8 600 personnes en 2013 avant de glisser à 8 500 personnes en 2014. Ainsi, la migration nette continuera de stimuler la croissance démographique, la formation de ménages et la demande de logements au Manitoba. La migration internationale demeurera l'un des principaux moteurs de l'augmentation de la population, en partie grâce au Programme Candidats du Manitoba pour les travailleurs spécialisés. Par contre, l'émigration interprovinciale tempérera encore la croissance de la population manitobaine.

Figure 4



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 7 400 pour 2013 et de 7 100 pour 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 7 200 et 7 600 pour 2013, et entre 6 400 et 7 800 pour 2014.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Au Manitoba, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles devrait descendre à 3 900 en 2013, avant de remonter un peu et de se fixer à 4 000 en 2014. Il ne se maintiendra pas au sommet atteint en 2012, étant donné que les gains dans l'emploi seront modestes cette année et que les conditions se détendront sur le marché de la revente, qui fait concurrence au marché du neuf. Néanmoins, le nombre d'habitations commencées cette année et l'an prochain demeurera élevé en regard du passé. L'activité sera soutenue par une augmentation de la population et par les acheteurs de logements d'un cran supérieur qui profiteront de l'avancée continue des prix sur le marché de la revente.

Mises en chantier, logements collectifs : D'ici la fin de 2013, le nombre de logements collectifs commencés au Manitoba devrait dépasser le niveau atteint en 2012 et se hisser à 3 500. La construction de logements collectifs est stimulée par la demande de copropriétés neuves. Le fait que les taux d'inoccupation soient bas dans l'ensemble de la province incite également les constructeurs à mettre en chantier des logements destinés au marché locatif. Cependant, puisqu'une hausse des stocks est prévue pour l'an prochain, les constructeurs réduiront leur cadence et couleront les fondations de 3 100 logements collectifs en 2014

Reventes : Après avoir touché un niveau record au Manitoba en 2012, les ventes MLS® devraient diminuer et être au nombre de 13 700 en 2013. Un redressement, attendu pendant la deuxième moitié de 2013, se poursuivra en 2014 et portera le nombre de ventes à 13 800. La demande sera stimulée par la croissance de la population et l'élargissement du choix offert aux acheteurs à mesure que les inscriptions courantes augmenteront. Cependant, comme les gains réalisés au chapitre de l'emploi et du revenu seront modestes, ils tempéreront la progression des ventes.

Prix : D'après les prévisions, le prix MLS® moyen des propriétés résidentielles montera à 256 500 $ au Manitoba cette année, puis à 264 600 $ l'an prochain. La croissance sera donc plus lente en 2014. Ce ralentissement se conjuguera à une augmentation des inscriptions courantes, en particulier à Winnipeg, pour atténuer les pressions à la hausse qui s'exerceront sur les prix au cours de la période visée par les prévisions.

Ontario

Aperçu

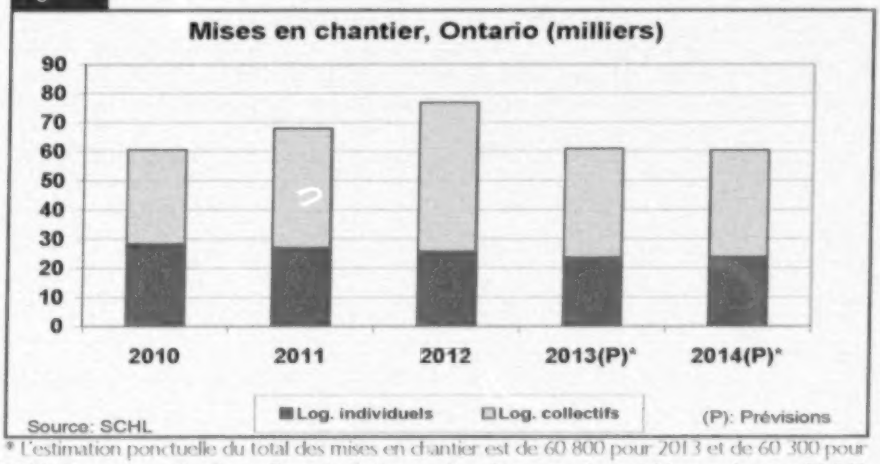
La croissance de l'économie ontarienne s'améliorera progressivement au cours de l'horizon prévisionnel; elle passera de 1,5 % cette année à 2,4 % en 2014. Ainsi, pour la première fois en plus de dix ans, elle sera égale à celle du Canada. Le secteur de l'habitation, qui pèse sur l'expansion de l'économie ontarienne cette année, aura un effet plus neutre l'an prochain. Alors que les biens de consommation et le secteur public contribueront peu à la croissance de l'économie ontarienne, les entreprises et les exportations soutiendront de plus en plus cette économie. Selon le consensus des prévisionnistes du secteur privé au Canada, l'économie des États-Unis reprendra de la vigueur au cours de la période à l'étude, ce qui devrait stimuler les exportations ontariennes et l'ensemble de l'activité économique dans la province.

Grâce à l'amélioration de l'économie, le niveau de l'emploi augmentera de 1,6 % en 2014. Jusqu'ici, ce sont les emplois à temps partiel qui affichent la plus forte croissance dans la province. Étant donné que les inquiétudes concernant l'économie mondiale se résorbent, les entreprises reprendront confiance et embaucheront des travailleurs sur une base plus permanente, en particulier durant le deuxième semestre de 2014. Ainsi, le taux de chômage devrait diminuer en Ontario l'an prochain et toucher son niveau le plus bas depuis 2008.

L'émigration interprovinciale des Ontariens s'atténuera graduellement à mesure que l'Ontario réduira son écart de croissance par rapport au reste du Canada et que sa population vieillira. De plus, la part d'immigrants internationaux choisissant l'Ontario se normalisera peu à peu et se rapprochera des normes historiques. Le solde migratoire de l'Ontario passera de 77 800 personnes en 2013 à 86 300 personnes en 2014.

Les mises en chantier d'habitations fléchiront en Ontario cette année avant de se stabiliser en 2014 : leur nombre descendra à 60 800 cette année et à 60 300 l'an prochain. Parmi les facteurs qui limiteront l'activité sur le marché du neuf, mentionnons la faible progression de l'emploi, un choix plus large sur le marché de la revente, où les logements sont moins chers, et la grande quantité d'appartements en construction.

Figure 5



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 60 800 pour 2013 et de 60 300 pour 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 59 200 et 62 400 pour 2013, et entre 54 000 et 66 600 pour 2014.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les prévisions font état de 23 500 maisons individuelles commencées en 2013 et de 23 700 autres en 2014. Grâce à une amélioration de la croissance des revenus, au bas niveau des stocks de logements individuels invendus et à un resserrement du marché des habitations existantes de faible densité, les mises en chantier de maisons individuelles augmenteront un peu au cours de l'horizon prévisionnel, contrairement à celles d'unités de densité plus élevée.

Mises en chantier, logements collectifs : Le nombre de logements collectifs commencés descendra à 37 300 cette année, puis à 36 600 en 2014. La présence des appartements sur le marché du neuf, qui a constamment pris de l'importance au cours des dernières années, tend maintenant à se normaliser. Un rééquilibrage se produira donc au profit des jumelés et des maisons en rangée, types d'habitations pour lesquels les stocks sont plus bas. En raison des tendances du passé, il faut en revanche s'attendre à ce que la demande de logements en copropriété demeure soutenue par les accédants à la propriété sensibles au prix et par la part grandissante des ménages de 55-64 ans n'ayant plus d'enfants à la maison.

Reventes : Les ventes de logements existants seront au nombre de 198 700 cette année, ce qui cadre avec le niveau enregistré en 2012. Après avoir été à la baisse depuis le printemps de 2012, elles devraient s'accroître peu à peu et se chiffrer à 201 300 en 2014. Étant donné que les copropriétés achevées seront plus nombreuses et que les prix des logements existants seront avantageux, les acheteurs potentiels auront davantage de choix.

Prix : Le marché de la revente étant équilibré en Ontario, les prix devraient augmenter au même rythme que l'inflation globale cette année et l'an prochain. Un autre facteur qui tendra à réduire les prix moyens au cours des prochaines années est l'évolution des préférences des acheteurs. En effet, compte tenu des prix élevés, beaucoup d'acheteurs se tournent vers des logements plus abordables. En Ontario, le prix moyen des habitations se situera à 398 000 $ en 2013 et à 404 200 $ en 2014.

Québec

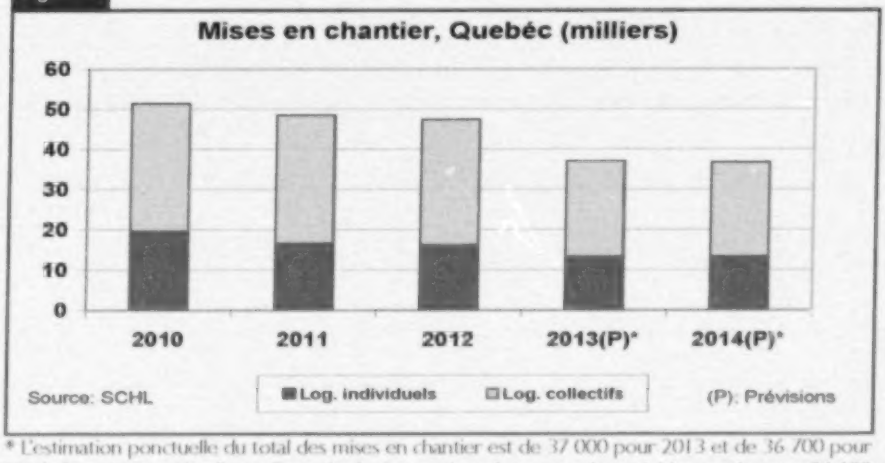
Aperçu

Au Québec, la croissance relativement lente de l'économie et de l'emploi réduira la demande de logements neufs et existants cette année. En outre, la détente sur les marchés de la revente et les stocks relativement élevés sur les marchés du neuf se solderont par une baisse considérable des mises en chantier de logements en 2013. En revanche, les tendances démographiques soutiendront la demande d'habitations en 2014; celle-ci sera en effet stimulée par une reprise économique et un resserrement des marchés de la revente.

Sur le plan économique, le marché du travail du Québec se ressent encore de la lenteur de la reprise au sud de la frontière et du fait que les perspectives d'emploi sont meilleures dans l'Ouest canadien. Les comptes économiques révèlent qu'au premier semestre de l'année, les investissements des entreprises dans les machines et le matériel et dans la main-d'œuvre ont régressé, ce qui explique pourquoi l'emploi augmentera à un taux relativement bas en 2013 et 2014 (environ 1 % à chacune des années). Pendant ce temps, les dépenses des administrations publiques et de consommation ont augmenté modérément, tout comme d'ailleurs les exportations. Selon les prévisions, la croissance du PIB se chiffrera entre 1,3 et 2,0 % durant la période à l'étude.

Les facteurs démographiques continueront à favoriser les marchés provinciaux de l'habitation cette année et l'an prochain. L'immigration dans la province continuera d'avoir une incidence positive sur le marché locatif, les niveaux devant demeurer stables durant la période à l'étude. Le solde migratoire devrait s'établir à 44 300 en 2013 et à 45 300 en 2014. L'accession à la propriété ralentira en raison d'un repli de la demande chez les jeunes ménages. En revanche, le vieillissement de la population fera en sorte que certains ménages âgés redeviendront actifs sur le marché de l'habitation afin de trouver un logement mieux adapté à leurs nouveaux besoins.

Figure 6



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 37 000 pour 2013 et de 36 700 pour 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 36 100 et 37 900 pour 2013, et entre 32 800 et 40 600 pour 2014.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : En 2013, trois facteurs contribueront au repli des mises en chantier de maisons individuelles : la croissance modérée de l'emploi; la détente persistante du marché de la revente, celui-ci devant attirer une plus grosse part de la demande de logements; et la tendance qui favorise les logements collectifs. Au total, les fondations de 13 300 maisons individuelles seront coulées cette année. En 2014, un resserrement du marché de la revente apportera un certain soutien au marché du neuf; il faut donc s'attendre à ce que le total des mises en chantier soit semblable à celui enregistré en 2013.

Mises en chantier, logements collectifs : Si la demande se déplace vers le segment des logements collectifs, c'est parce que ceux-ci sont plus abordables que les maisons individuelles, que les besoins changent à mesure que la population vieillit et que la densification résidentielle est souvent privilégiée. En raison de la popularité des appartements en copropriété, l'offre de logements collectifs a considérablement augmenté. Après avoir connu trois années de forte activité, de 2010 à 2012, le marché des logements collectifs s'est beaucoup détendu. Le nombre de logements collectifs commencés diminuera donc de près de 25 % cette année; il descendra sous la barre des 24 000 cette année, avant de se stabiliser en 2014 (23 500 unités).

Reventes : Après avoir été stables en 2012, les ventes Centris®[14] se sont mises à baisser récemment, en raison de la conjoncture économique décrite précédemment. Même si l'on a assisté à un certain redressement pendant le deuxième semestre, les reventes diminueront malgré tout. Elles devraient à peine dépasser les 73 000 cette année. L'an prochain, lorsque les conditions seront plus propices à l'achat d'une habitation, elles recommenceront à croître. Il est prévu que 75 000 transactions Centris® seront conclues en 2014.

Prix : Moins de pressions se sont exercées sur les prix au cours des derniers trimestres, étant donné que la demande de logements existants a subi une baisse relative et que l'offre a pris de l'expansion. Il devrait en être de même tout au long de 2013 et 2014. Dans ce contexte, la progression des prix continuera de faiblir sur le marché de la revente en 2013. Le prix Centris® moyen s'établira à 268 000 $ cette année et à près de 270 000 $ l'an prochain.

[14] Le système Centris® regroupe tous les logements inscrits par les agents immobiliers du Québec.

Nouveau-Brunswick

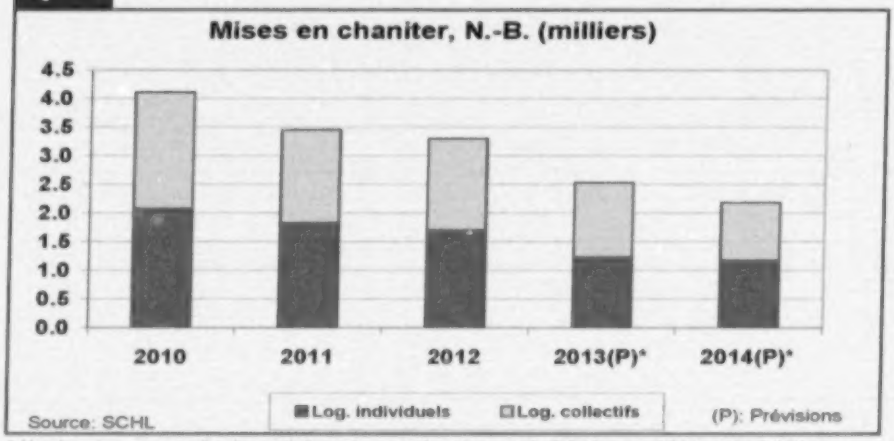
Aperçu

Les prévisions indiquent que la croissance du PIB demeurera faible dans la province pendant la période à l'étude : elle se chiffrera à 0,2 % en 2013 et à un peu moins de 1,0 % en 2014. Cette faiblesse est imputable surtout à une réduction des investissements en immobilisations. Le secteur des ressources naturelles – un moteur clé de l'expansion économique dans la province – devrait pour sa part afficher des résultats contrastés en 2013 et 2014, car l'amélioration observée dans le secteur forestier devrait être neutralisée par la faiblesse du secteur minier.

Pour une quatrième année de suite, le marché du travail du Nouveau-Brunswick restera plutôt lent, car l'évolution de l'emploi devrait rester négative et accuser un recul de 0,6 % en 2013. En 2014, elle devrait afficher une légère hausse (0,7 %). En raison de l'accélération de la croissance de la population active en 2013, le taux de chômage montera à 10,8 % cette année et restera stable l'an prochain.

Les perspectives de l'économie provinciale sont toujours assombries par l'absence de croissance démographique et la persistance de soldes migratoires négatifs. La migration internationale se chiffrera à moins de 1 000 personnes par an en 2013 et en 2014. Même si les bilans migratoires internationaux seront positifs durant ces deux années, le repli de l'immigration interprovinciale se traduira par une migration nette négative durant la période.

Figure 7



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 2 530 pour 2013 et de 2 180 pour 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 2 205 et 2 855 pour 2013, et entre 1 530 et 2 830 pour 2014.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : L'émigration croissante vers d'autres régions du Canada observée dans les grands centres de la province en raison de conditions de plus en plus difficiles sur le marché du travail continuera d'exercer un effet modérateur sur la demande de logements neufs et sur la construction résidentielle dans son ensemble en 2013 et 2014. Par conséquent, le nombre de maisons individuelles mises en chantier devrait descendre à 1 230 cette année et à 1 170 l'an prochain.

Mises en chantier, logements collectifs : Puisque la construction d'immeubles locatifs est plus intense depuis 2010, et ce, particulièrement à Moncton et à Fredericton, la tendance à la hausse affichée par les taux d'inoccupation se maintiendra au cours de l'horizon prévisionnel. On s'attend à ce que des promoteurs commencent à remettre à plus tard la mise en chantier de certains immeubles locatifs, ce qui réduira le nombre d'appartements commencés à des niveaux inconnus depuis 2009. Le total des mises en chantier de collectifs devrait alors diminuer pour se fixer à 1 300 en 2013 et à 1 010 en 2014.

Reventes : Globalement, le marché favorisera de plus en plus les acheteurs dans les trois grands centres de la province, en raison du ralentissement de la croissance des prix et de la hausse des inscriptions. Comme on prévoit une diminution de l'emploi en 2013 et un solde migratoire négatif dans la province, la demande de logements existants devrait régresser. Le nombre de ventes MLS® devrait descendre à 6 200 cette année et à 6 000 en 2014.

Prix : Dans les grands centres urbains du Nouveau-Brunswick, la quantité de logements à vendre devrait rester à des niveaux exceptionnellement élevés en 2013 et en 2014, ce qui continuera à limiter la progression des prix. Selon les prévisions, le prix MLS® moyen devrait demeurer relativement stable en 2013, à 161 000 $, puis diminuer légèrement pour s'établir à 160 500 $ en 2014.

Nouvelle-Écosse

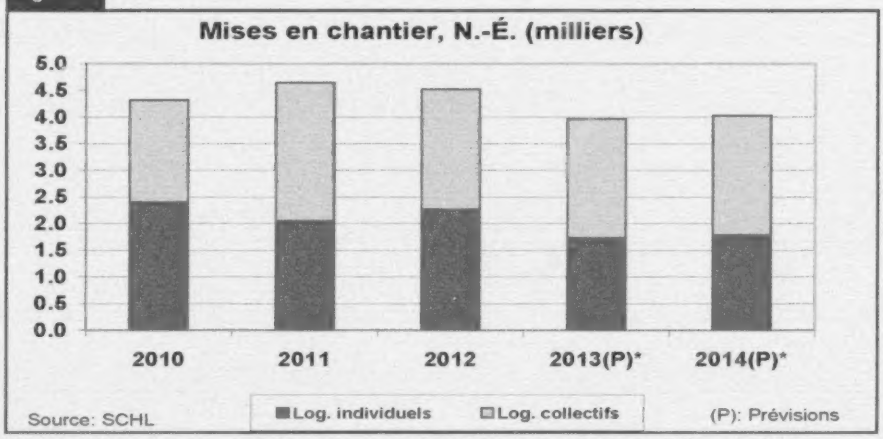
Aperçu

Selon les prévisions, la Nouvelle-Écosse affichera une expansion économique de près de 1,0 % en 2013 et de 1,2 % en 2014. Il faut s'attendre à ce que la situation économique prenne du mieux en 2014 grâce à un retour de la croissance positive dans le secteur de la fabrication et à l'aménagement du site et la réalisation des études techniques préliminaires pour le chantier naval de Halifax. En outre, la production de gaz naturel devrait augmenter dans la province au deuxième semestre de 2013.

La situation du marché du travail restera précaire dans la province cette année. Par conséquent, la progression de l'emploi demeurera quasi nulle en 2013, alors qu'elle se chiffrait à 0,6 % en 2012. L'emploi augmentera de 0,4 % en 2014, grâce à une hausse modérée des investissements du secteur privé. Comme le nombre de postes progressera moins rapidement que la population active en 2014, le taux de chômage montera à 9,1 %, soit à son plus haut niveau depuis 2010.

En 2013, l'immigration interprovinciale diminuera, si bien le solde interprovincial accusera une baisse de près de 4 000 personnes. Le bilan restera négatif en 2014, autour de 2 100 personnes. Sur le plan international, le solde migratoire chutera en 2013 pour s'établir sous la barre des 1 000 personnes; il remontera toutefois en 2014 pour se fixer à 1 350. Au final, la migration nette demeurera négative en 2013 et en 2014.

Figure 8



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 3 965 pour 2013 et de 4 025 pour 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 3 465 et 4 465 pour 2013, et entre 3 025 et 5 025 pour 2014.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : En 2013, le nombre des mises en chantier de maisons individuelles tombera à 1 725, en raison de la stagnation de l'emploi et du fléchissement de la demande des consommateurs. En 2014, l'amélioration de la conjoncture sur le marché du travail et l'augmentation des investissements du secteur privé devraient stimuler la demande de logements neufs, si bien que les constructeurs commenceront davantage de maisons individuelles dans la province, à savoir 1 775, selon les prévisions.

Mises en chantier, logements collectifs : Ce sera encore la construction d'appartements locatifs, principalement à Halifax, qui soutiendra les mises en chantier de collectifs dans la province. Le jeu de l'offre et de la demande sur le marché locatif continue d'être influencé essentiellement par le groupe des ménages vieillissants qui sont rendus au point de passer à un logement plus petit ou de plain-pied. Il est également prévu que les maisons en rangée gagneront en popularité au cours de la période car elles suscitent l'intérêt des ménages qui se préoccupent des prix. Le nombre de logements collectifs commencés s'établira à 2 240 en 2013 et à 2 250 en 2014.

Reventes : Après avoir légèrement progressé en 2012, les ventes MLS® fléchiront en 2013 et se chiffreront à 9 225. L'an prochain, une baisse moins importante du solde migratoire provincial et une amélioration des perspectives d'emploi entraîneront un léger redressement des ventes MLS®, qui seront au nombre de 9 500, selon les prévisions.

Prix : En Nouvelle-Écosse, le prix moyen des habitations existantes s'est accru de 3,7 % en 2012 et a atteint 220 413 $. En 2013, la hausse des inscriptions gardera les conditions près de la zone caractérisant un marché favorable aux acheteurs et se soldera ainsi par un recul des prix, qui descendront à 218 000 $ en moyenne. En 2014, le prix moyen remontera à 220 000 $, grâce à une amélioration des facteurs économiques.

Île-du-Prince-Édouard

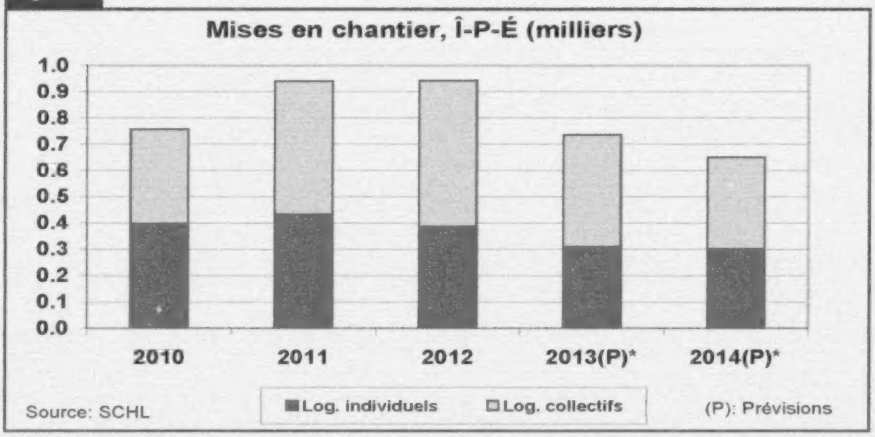
Aperçu

Selon les prévisions, l'économie de l'Île-du-Prince-Édouard croîtra de 1,5 % en 2013 et de 1,3 % en 2014. La baisse de la valeur du dollar canadien a été avantageuse pour le tourisme et la fabrication et plus particulièrement pour l'aérospatiale, l'agriculture et la transformation des fruits de mer. Durant les sept premiers mois de 2013, l'activité a augmenté de près de 4 % dans la fabrication, tandis que le tourisme effectue une remontée, après avoir accusé un ralentissement en début d'année.

L'amélioration des conditions sur le marché provincial du travail soutient encore la prévision d'une progression de l'emploi; ce dernier devrait augmenter de 1,8 % en 2013. L'an prochain, la hausse sera toutefois plus faible, soit de 1,1 %, à cause d'une réduction de l'activité économique. La croissance de la population active devrait être plus forte que celle de l'emploi en 2014, ce qui fera passer le taux de chômage de 11,2 % en 2013 à 11,4 % en 2014.

Les perspectives de l'économie provinciale seront assombries par un ralentissement de la croissance démographique et une augmentation de l'émigration. Il faut s'attendre à ce que le solde migratoire demeure légèrement négatif (autour de 300 personnes) en 2013 et en 2014. En effet, le bilan de la migration internationale, qui s'élève à environ 500 personnes par année, sera annulé par une hausse du nombre d'émigrants interprovinciaux, c'est-à-dire une migration négative d'à peu près 800 personnes par année, au cours de la période à l'étude.

Figure 9



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 735 pour 2013 et de 650 pour 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 650 et 820 pour 2013, et entre 480 et 820 pour 2014.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Le ralentissement de la croissance démographique et la diminution de l'emploi se solderont par un recul du nombre de maisons individuelles commencées, qui se fixera à 310 en 2013 et à 300 en 2014.

Mises en chantier, logements collectifs : Comme les mises en chantier de logements collectifs sont à la hausse depuis 2009, le taux d'inoccupation des logements locatifs monte continuellement depuis 2010. Celui-ci devrait être encore plus haut en 2013 et en 2014. Par conséquent, les mises en chantier de collectifs commencent à diminuer, ce qui donnera plus de temps au marché pour écouler les stocks qui s'accumuleront au cours de la période visée par les prévisions. Ainsi, le total des logements collectifs commencés diminuera à chacune des deux années, pour s'établir à 425 en 2013 et à 350 en 2014.

Reventes : Le repli de l'immigration et le ralentissement de la croissance démographique qui s'ensuit auront une incidence sur les ventes MLS®. Celles-ci devraient se chiffrer à 1 425 cette année et à 1 350 l'an prochain.

Prix : Le fléchissement des ventes MLS® et la hausse des inscriptions au cours de l'horizon prévisionnel nuiront à la croissance des prix. Le prix MLS® moyen devrait s'établir à 155 000 $ en 2013 et à 156 500 $ en 2014.

Terre-Neuve-et-Labrador

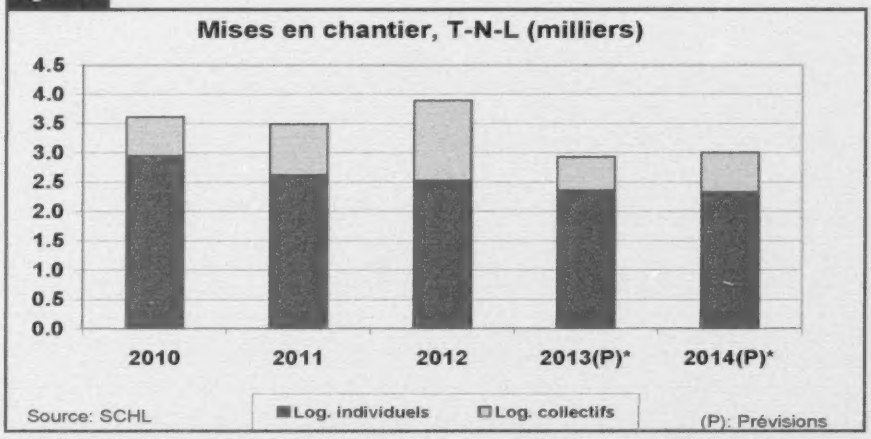
Aperçu

En 2013, Terre-Neuve-et-Labrador sera au premier rang de la croissance économique au pays. Son PIB devrait augmenter de 4,0 % cette année, puis de 1,8 % l'an prochain. L'accélération de la croissance du PIB cette année est principalement attribuable à un bond de la production et à la hausse des cours dans le secteur pétrolier. La reprise économique de 2013 est également soutenue par une augmentation des dépenses de consommation et de nouveaux investissements du secteur privé dans l'énergie. Récemment, il a été question d'exploiter de nouveaux champs pétrolifères à l'extérieur des zones de production actuelles, ce qui est de bon augure pour la croissance économique future dans la province.

La progression de l'emploi dans la province subira un léger repli : de 2,3 % en 2012, elle passera à 1,6 % en 2013. L'an prochain, elle sera réduite à moins de 1 %, en raison de la diminution des investissements du secteur privé par rapport aux niveaux enregistrés au cours des trois dernières années et de l'achèvement de chantiers de construction. Une hausse moins importante de la population active permettra de diminuer légèrement le taux de chômage, qui descendra de 11,4 % cette année à 11,3 % l'an prochain.

Le solde migratoire demeurera faible au cours de l'horizon prévisionnel, puisque le bilan interprovincial, devenu négatif en 2012, ne devrait redevenir positif qu'en 2014. La migration internationale continuera de contribuer à la croissance démographique cette année et l'an prochain.

Figure 10



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 2 925 pour 2013 et de 3 000 pour 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 2 575 et 3 275 pour 2013, et entre 2 300 et 3 700 pour 2014.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : En 2013 et 2014, la croissance régulière, quoique moins rapide, de la population, conjuguée aux perspectives d'emploi moins favorables, se traduira par une diminution de la demande de logements qui, à son tour, se soldera par une baisse de l'activité dans le segment des maisons individuelles neuves. Ces derniers temps, la progression du revenu n'a pas réussi à neutraliser la montée des prix. On prévoit donc que l'accession à la propriété ralentira. Le nombre de maisons individuelles commencées dans la province descendra donc à 2 350 cette année puis à 2 325 l'an prochain.

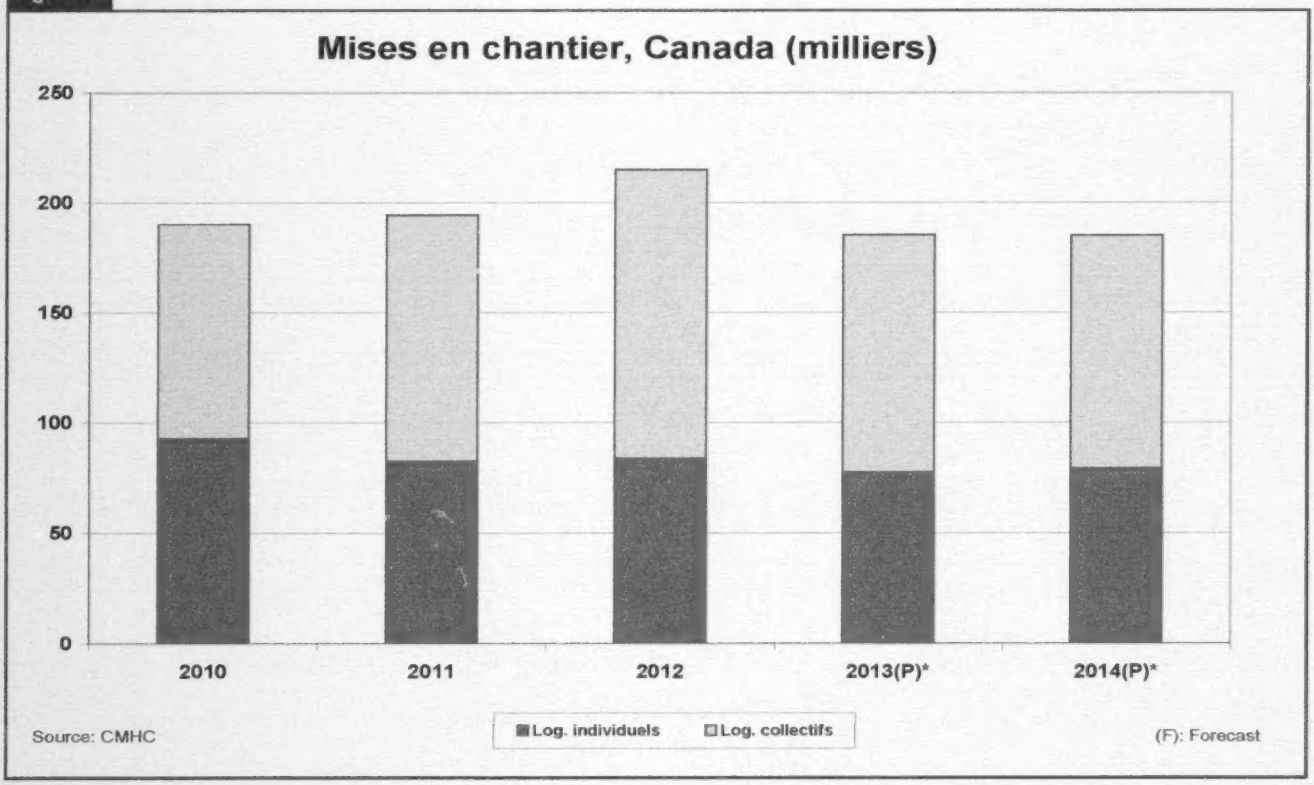
Mises en chantier, logements collectifs : Le nombre de logements collectifs mis en chantier devrait descendre à 575 en 2013[15] avant de s'établir à 675 en 2014, puisque les fondations de plusieurs ensembles locatifs seront coulées durant la période. Dans les catégories des jumelés et des maisons en rangée, l'activité demeurera stable durant la période, alors qu'elle avait très intense de 2010 à 2012. Les prix avaient d'ailleurs augmenté de beaucoup durant ces années.

Reventes : Même si les salaires continuent d'augmenter à Terre-Neuve-et-Labrador, on s'attend à une diminution des transactions en 2013, à cause des perspectives d'emploi moins avantageuses. Après s'être établi à 4 650 en 2012, le nombre de ventes MLS® devrait descendre à 4 000 en 2013, avant de remonter à 4 100 en 2014, grâce à une amélioration du solde migratoire.

Prix : Après avoir progressé à un rythme soutenu pendant plusieurs années, le prix MLS® moyen des propriétés résidentielles s'est mis à augmenter moins vite (moins de 10 %) en 2011 et en 2012. Étant donné que l'offre reste élevée et qu'aucune hausse importante de la demande de logements n'est attendue avant 2015, la croissance des prix devrait faiblir en 2014, après avoir affiché des hausses de près de 7 % pendant trois années. Selon les prévisions, le prix MLS® moyen s'établira à 287 000 $ cette année et à 292 000 $ l'an prochain.

[15]Les baisses observées sont aussi attribuables en partie aux modifications apportées depuis 2013 aux critères utilisés pour dénombrer les appartements en sous-sol dans le Relevé des mises en chantier et des achèvements.

Figure 11



*L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 185 000 pour 2013 et de 184 700 pour 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 179 300 et 190 600 pour 2013, et entre 163 700 et 205 700 pour 2014.

Tableau 1 : Total des mises en chantier d'habitations
(nombre** et variation en pourcentage)

	2010	2011	2012	2013(P)	2014(P)	2013T1	2013T2	2013T3	2013T4(P)	2014T1(P)	2014T2(P)	2014T3(P)	2014T4(P)
T.-N.-L.	**3 606**	**3 488**	**3 885**	**2 925**	**3 000**	**2 726**	**3 062**	**2 538**	**3 375**	**2 800**	**3 175**	**3 125**	**2 900**
%	18,0	-3,3	11,4	-24,7	2,6	-24,7	12,3	-17,1	33,0	-17,0	13,4	-1,6	-7,2
Î.-P.-É.	**756**	**940**	**941**	**735**	**650**	**920**	**746**	**464**	**790**	**625**	**700**	**650**	**625**
%	-13,8	24,3	0,1	-21,9	-11,6	-4,0	-18,9	-37,8	70,3	-20,9	12,0	-7,1	-3,8
N.-É.	**4 309**	**4 644**	**4 522**	**3 965**	**4 025**	**4 611**	**3 455**	**4 069**	**3 725**	**3 400**	**4 300**	**4 200**	**4 200**
%	25,3	7,8	-2,6	-12,3	1,5	-11,0	-25,1	17,8	-8,5	-8,7	26,5	-2,3	0,0
N.-B.	**4 101**	**3 452**	**3 299**	**2 530**	**2 180**	**3 429**	**2 834**	**2 774**	**1 100**	**1 800**	**2 200**	**2 500**	**2 175**
%	16,5	-15,8	-4,4	-23,3	-13,9	16,3	-17,4	-2,1	-60,3	63,6	22,2	13,6	-13,0
QC	**51 363**	**48 387**	**47 367**	**37 000**	**36 700**	**35 926**	**38 397**	**36 695**	**37 100**	**36 700**	**36 700**	**36 700**	**36 700**
%	18,3	-5,8	-2,1	-21,9	-0,8	-20,3	6,9	-4,4	1,1	-1,1	0,0	0,0	0,0
ONT.	**60 433**	**67 821**	**76 742**	**60 800**	**60 300**	**56 715**	**58 200**	**65 546**	**62 800**	**63 100**	**62 000**	**59 500**	**56 425**
%	20,0	12,2	13,2	-20,8	-0,8	-18,2	2,6	12,6	-4,2	0,5	-1,7	-4,0	-5,2
MAN.	**5 888**	**6 083**	**7 242**	**7 400**	**7 100**	**6 810**	**7 380**	**8 384**	**7 100**	**7 300**	**7 000**	**7 100**	**7 100**
%	41,1	3,3	19,1	2,2	-4,1	6,1	8,4	13,6	-15,3	2,8	-4,1	1,4	0,0
SASK.	**5 907**	**7 031**	**9 968**	**8 600**	**8 000**	**6 558**	**7 529**	**11 045**	**9 200**	**7 900**	**8 200**	**8 000**	**7 900**
%	52,8	19,0	41,8	-13,7	-7,0	-40,7	14,8	46,7	-16,7	-14,1	3,8	-2,4	-1,3
ALB.	**27 088**	**25 704**	**33 396**	**34 200**	**34 900**	**33 725**	**39 193**	**32 131**	**31 700**	**34 500**	**34 900**	**34 700**	**35 500**
%	33,5	-5,1	29,9	2,4	2,0	-2,2	16,2	-18,0	-1,3	8,8	1,2	-0,6	2,3
C.-B.	**26 479**	**26 400**	**27 465**	**26 800**	**27 900**	**24 036**	**25 393**	**29 997**	**27 800**	**28 100**	**27 800**	**28 000**	**27 600**
%	64,7	-0,3	4,0	-2,4	4,1	-1,8	5,6	18,1	-7,3	1,1	-1,1	0,7	-1,4
Canada*	**189 930**	**193 950**	**214 827**	**185 000**	**184 700**	**175 456**	**186 189**	**193 643**	**184 700**	**186 200**	**187 000**	**184 500**	**181 100**
%	27,4	2,1	10,8	-13,9	-0,1	-13,8	6,1	4,0	-4,6	0,8	0,4	-1,3	-1,8

Source : SCHL

(P) : prévisions. La moyenne canadienne exclut les territoires.

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas nécessairement à la somme des éléments. L'estimation ponctuelle du nombre de mises en chantier d'habitations est de 185 000 en 2013 et 184 700 en 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 179 300 et 190 600 pour 2013 et entre 163 700 et 205 700 pour 2014.

** Les données trimestrielles sont désaisonnalisées et annualisées.

Note: Le total du Canada ne peut pas ajouter à la somme des provinces en raison de l'arrondissement.

Tableau 2 : Mises en chantier de logements individuels
(nombre** et variation en pourcentage)

	2010	2011	2012	2013(P)	2014(P)	2013T1	2013T2	2013T3	2013T4(P)	2014T1(P)	2014T2(P)	2014T3(P)	2014T4(P)
T.-N.-L.	**2 941**	**2 612**	**2 523**	**2 350**	**2 325**	**2 319**	**2 432**	**2 051**	**2 600**	**2 200**	**2 500**	**2 400**	**2 200**
%	12,9	-11,2	-3,4	-6,9	-1,0	-5,9	4,9	-15,7	26,8	-15,4	13,6	-4,0	-8,3
Î.-P.-É.	**396**	**431**	**387**	**310**	**300**	**323**	**345**	**281**	**290**	**275**	**325**	**300**	**300**
%	-7,9	8,8	-10,2	-20,0	-3,1	-12,9	6,8	-18,6	3,2	-5,2	18,2	-7,7	0,0
N.-É.	**2 392**	**2 045**	**2 258**	**1 725**	**1 775**	**1 580**	**1 607**	**1 689**	**2 025**	**1 600**	**1 800**	**1 800**	**1 900**
%	9,1	-14,5	10,4	-23,6	2,9	-30,6	1,7	5,1	19,9	-21,0	12,5	0,0	5,6
N.-B.	**2 068**	**1 823**	**1 697**	**1 230**	**1 170**	**1 286**	**1 195**	**1 426**	**1 000**	**1 000**	**1 200**	**1 300**	**1 175**
%	-4,0	-11,8	-6,9	-27,5	-4,9	-8,5	-7,1	19,3	-29,9	0,0	20,0	8,3	-9,6
QC	**19 549**	**16 554**	**16 059**	**13 300**	**13 200**	**13 117**	**13 755**	**13 092**	**13 200**	**13 200**	**13 200**	**13 200**	**13 200**
%	11,5	-15,3	-3,0	-17,2	-0,8	-13,8	4,9	-4,8	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0
ONT.	**28 089**	**26 884**	**25 567**	**23 500**	**23 700**	**23 101**	**23 393**	**23 338**	**24 300**	**24 800**	**24 500**	**23 500**	**21 925**
%	24,1	-4,3	-4,9	-8,1	0,9	-6,8	1,3	-0,2	4,1	2,1	-1,2	-4,1	-6,7
MAN.	**3 976**	**3 831**	**4 169**	**3 900**	**4 000**	**3 842**	**3 916**	**3 644**	**4 100**	**4 100**	**3 900**	**4 000**	**4 000**
%	30,7	-3,6	8,8	-6,5	2,6	-7,3	1,9	-6,9	12,5	0,0	-4,9	2,6	0,0
SASK.	**3 830**	**4 152**	**5 171**	**4 200**	**4 200**	**3 922**	**3 777**	**4 509**	**4 400**	**4 100**	**4 400**	**4 100**	**4 200**
%	35,4	8,4	24,5	-18,8	0,0	-19,5	-3,7	19,4	-2,4	-6,8	7,3	-6,8	2,4
ALB.	**17 851**	**15 193**	**17 493**	**18 300**	**19 100**	**19 280**	**18 165**	**18 073**	**17 800**	**19 200**	**19 000**	**19 000**	**19 200**
%	24,4	-14,9	15,1	4,6	4,4	9,1	-5,8	-0,5	-1,5	7,9	-1,0	0,0	1,1
C.-B.	**11 462**	**8 867**	**8 333**	**8 400**	**9 200**	**8 279**	**7 736**	**8 546**	**9 100**	**9 300**	**9 300**	**9 200**	**9 100**
%	45,2	-22,6	-6,0	0,8	9,5	2,3	-6,6	10,5	6,5	2,2	0,0	-1,1	-1,1
Canada*	**92 554**	**82 392**	**83 657**	**77 200**	**79 000**	**77 049**	**76 321**	**76 649**	**78 800**	**79 800**	**80 100**	**78 800**	**77 200**
%	22,3	-11,0	1,5	-7,8	2,3	-5,2	-0,9	0,4	2,8	1,2	0,4	-1,7	-2,0

Source : SCHL

(P) : prévisions. La moyenne canadienne exclut les territoires.

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas nécessairement à la somme des éléments. L'estimation ponctuelle du nombre de mises en chantier d'habitations de logements individuels est de 77 200 en 2013 et 79 000 en 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 74 800 et 79 600 pour 2013 et entre 69 800 et 88 200 pour 2014.

** Les données trimestrielles sont désaisonnalisées et annualisées.

Note: Le total du Canada ne peut pas ajouter à la somme des provinces en raison de l'arrondissement.

Tableau 3 : Mises en chantier de logements collectifs
(nombre** et variation en pourcentage)

	2010	2011	2012	2013(P)	2014(P)	2013T1	2013T2	2013T3	2013T4(P)	2014T1(P)	2014T2(P)	2014T3(P)	2014T4(P)
T.-N.-L.	**665**	**876**	**1 362**	**575**	**675**	**407**	**630**	**487**	**775**	**600**	**675**	**725**	**700**
%	47,5	31,7	55,5	-57,8	17,4	-64,8	54,8	-22,7	59,1	-22,6	12,5	7,4	-3,4
Î.-P.-É.	**360**	**509**	**554**	**425**	**350**	**597**	**401**	**183**	**500**	**350**	**375**	**350**	**325**
%	-19,5	41,4	8,8	-23,2	-17,7	1,7	-32,8	-54,4	173,2	-30,0	7,1	-6,7	-7,1
N.-É.	**1 917**	**2 599**	**2 264**	**2 240**	**2 250**	**3 031**	**1 848**	**2 380**	**1 700**	**1 800**	**2 500**	**2 400**	**2 300**
%	54,0	35,6	-12,9	-1,1	0,5	4,3	-39,0	28,8	-28,6	5,9	38,9	-4,0	-4,2
N.-B.	**2 033**	**1 629**	**1 602**	**1 300**	**1 010**	**2 143**	**1 639**	**1 348**	**100**	**800**	**1 000**	**1 200**	**1 000**
%	48,7	-19,9	-1,7	-18,9	-22,3	39,0	-23,5	-17,8	-92,6	700,0	25,0	20,0	-16,7
QC	**31 814**	**31 833**	**31 308**	**23 700**	**23 500**	**22 809**	**24 642**	**23 603**	**23 900**	**23 500**	**23 500**	**23 500**	**23 500**
%	23,0	0,1	-1,6	-24,3	-0,8	-23,6	8,0	-4,2	1,3	-1,7	0,0	0,0	0,0
ONT.	**32 344**	**40 937**	**51 175**	**37 300**	**36 600**	**33 614**	**34 807**	**42 208**	**38 500**	**38 300**	**37 500**	**36 000**	**34 500**
%	16,6	26,6	25,0	-27,1	-1,9	-24,5	3,5	21,3	-8,8	-0,5	-2,1	-4,0	-4,2
MAN.	**1 912**	**2 252**	**3 073**	**3 500**	**3 100**	**2 968**	**3 464**	**4 740**	**3 000**	**3 200**	**3 100**	**3 100**	**3 100**
%	68,9	17,8	36,5	13,9	-11,4	30,6	16,7	36,8	-36,7	6,7	-3,1	0,0	0,0
SASK.	**2 077**	**2 879**	**4 797**	**4 400**	**3 800**	**2 636**	**3 752**	**6 536**	**4 800**	**3 800**	**3 800**	**3 900**	**3 700**
%	100,3	38,6	66,6	-8,3	-13,6	-57,4	42,3	74,2	-26,6	-20,8	0,0	2,6	-5,1
ALB.	**9 237**	**10 511**	**15 903**	**15 900**	**15 800**	**14 445**	**21 028**	**14 058**	**13 900**	**15 300**	**15 900**	**15 700**	**16 300**
%	55,1	13,8	51,3	0,0	-0,6	-14,2	45,6	-33,1	-1,1	10,1	3,9	-1,3	3,8
C.-B.	**15 017**	**17 533**	**19 132**	**18 400**	**18 700**	**15 757**	**17 657**	**21 451**	**18 700**	**18 800**	**18 500**	**18 800**	**18 500**
%	83,5	16,8	9,1	-3,8	1,6	-3,8	12,1	21,5	-12,8	0,5	-1,6	1,6	-1,6
Canada*	**97 376**	**111 558**	**131 170**	**107 800**	**105 700**	**98 407**	**109 868**	**116 994**	**105 900**	**106 500**	**106 900**	**105 700**	**103 900**
%	32,6	14,6	17,6	-17,8	-1,9	-19,5	11,6	6,5	-9,5	0,5	0,4	-1,1	-1,7

Source : SCHL

(P) : prévisions. La moyenne canadienne exclut les territoires.

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas nécessairement à la somme des éléments. L'estimation ponctuelle du nombre de mises en chantier d'habitations de logements collectifs est de 107 800 en 2013 et 105 700 en 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 104 500 et 111 100 pour 2013 et entre 93 900 et 117 500 pour 2014.

** Les données trimestrielles sont désaisonnalisées et annualisées.

Note: Le total du Canada ne peut pas ajouter à la somme des provinces en raison de l'arrondissement.

Tableau 4 : Mises en chantier de logements collectifs selon le type (nombre)

		2010	2011	2012	2013(P)	2014(P)
T.-N.-L.	Jumelés	126	87	88	45	45
	En rangée	149	135	121	80	80
	Appartements	390	654	1 153	450	550
	Total	665	876	1 362	575	675
Î.-P.-É.	Jumelés	69	70	94	75	70
	En rangée	50	47	127	50	50
	Appartements	241	392	333	300	230
	Total	360	509	554	425	350
N.-É.	Jumelés	373	418	420	330	340
	En rangée	200	241	218	310	310
	Appartements	1 344	1 940	1 626	1 600	1 600
	Total	1 917	2 599	2 264	2 240	2 250
N.-B.	Jumelés	475	472	426	280	230
	En rangée	221	211	162	150	130
	Appartements	1 337	946	1 014	870	650
	Total	2 033	1 629	1 602	1 300	1 010
QC	Jumelés	4 359	4 002	3 866	3 200	3 100
	En rangée	2 029	1 855	1 904	1 400	1 500
	Appartements	25 426	25 976	25 538	19 100	18 900
	Total	31 814	31 833	31 308	23 700	23 500
ONT.	Jumelés	3 006	3 142	3 397	3 300	3 450
	En rangée	10 255	9 288	10 577	8 800	9 500
	Appartements	19 083	28 507	37 201	25 200	23 650
	Total	32 344	40 937	51 175	37 300	36 600
MAN.	Jumelés	181	243	346	327	290
	En rangée	387	672	538	588	521
	Appartements	1 344	1 337	2 189	2 585	2 289
	Total	1 912	2 252	3 073	3 500	3 100
SASK.	Jumelés	226	243	684	447	386
	En rangée	485	878	813	1 136	981
	Appartements	1 366	1 758	3 300	2 817	2 433
	Total	2 077	2 879	4 797	4 400	3 800
ALB.	Jumelés	2 737	2 811	3 886	3 962	3 938
	En rangée	2 596	2 473	3 315	3 736	3 712
	Appartements	3 904	5 227	8 702	8 202	8 150
	Total	9 237	10 511	15 903	15 900	15 800
C.-B.	Jumelés	1 454	1 082	1 078	1 200	1 100
	En rangée	3 485	3 647	3 201	3 300	3 600
	Appartements	10 078	12 804	14 853	13 900	14 000
	Total	15 017	17 533	19 132	18 400	18 700
Canada*	Jumelés	13 006	12 570	14 285	13 211	12 889
	En rangée	19 857	19 447	20 976	19 550	20 384
	Appartements	64 513	79 541	95 909	75 024	72 452
	Total	97 376	111 558	131 170	107 785	105 725

Source: SCHL (P) : prévisions

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas nécessairement à la somme des éléments.

Tableau 5 : Total des ventes de logements existants
(nombre** et variation en pourcentage)

	2010	2011	2012	2013(P)	2014(P)	2013T1	2013T2	2013T3	2013T4(P)	2014T1(P)	2014T2(P)	2014T3(P)	2014T4(P)
T.-N.-L.	**4 236**	**4 480**	**4 650**	**4 000**	**4 100**	**4 484**	**4 396**	**4 228**	**2 900**	**4 000**	**4 200**	**4 200**	**4 000**
%	-4,1	5,8	3,8	-14,0	2,5	3,0	-2,0	-3,8	-31,4	37,9	5,0	0,0	-4,8
Î.-P.-É.	**1 487**	**1 521**	**1 614**	**1 425**	**1 350**	**1 656**	**1 672**	**1 308**	**1 050**	**1 300**	**1 400**	**1 400**	**1 300**
%	5,9	2,3	6,1	-11,7	-5,2	22,5	1,0	-21,8	-19,7	23,8	7,7	0,0	-7,1
N.-É.	**10 036**	**10 312**	**10 437**	**9 225**	**9 500**	**9 032**	**9 024**	**9 432**	**9 400**	**9 250**	**9 500**	**9 600**	**9 650**
%	0,1	2,8	1,2	-11,6	3,0	-4,5	-0,1	4,5	-0,3	-1,6	2,7	1,1	0,5
N.-B.	**6 702**	**6 599**	**6 403**	**6 200**	**6 000**	**6 140**	**6 464**	**6 356**	**5 850**	**5 800**	**6 000**	**6 200**	**6 000**
%	-4,3	-1,5	-3,0	-3,2	-3,2	-0,1	5,3	-1,7	-8,0	-0,9	3,4	3,3	-3,2
QC	**80 027**	**77 167**	**77 381**	**73 100**	**75 000**	**70 660**	**72 844**	**74 412**	**74 500**	**74 750**	**75 750**	**75 250**	**74 250**
%	1,2	-3,6	0,3	-5,5	2,6	-2,8	3,1	2,2	0,1	0,3	1,3	-0,7	-1,3
ONT.	**196 662**	**201 761**	**197 620**	**198 700**	**201 300**	**187 068**	**196 900**	**207 772**	**203 000**	**204 000**	**205 500**	**201 000**	**194 688**
%	-0,2	2,6	-2,1	0,5	1,3	0,4	5,3	5,5	-2,3	0,5	0,7	-2,2	-3,1
MAN.	**13 164**	**13 944**	**14 008**	**13 700**	**13 800**	**13 080**	**13 848**	**14 020**	**13 800**	**13 700**	**13 900**	**13 800**	**13 800**
%	0,6	5,9	0,5	-2,2	0,7	-5,8	5,9	1,2	-1,6	-0,7	1,5	-0,7	0,0
SASK.	**10 872**	**13 131**	**13 886**	**13 400**	**13 600**	**12 248**	**13 904**	**14 036**	**13 400**	**13 500**	**13 700**	**13 700**	**13 600**
%	-2,0	20,8	5,7	-3,5	1,5	-5,5	13,5	0,9	-4,5	0,7	1,5	0,0	-0,7
ALB.	**49 723**	**53 756**	**60 369**	**65 000**	**66 800**	**61 016**	**64 808**	**69 872**	**64 300**	**66 450**	**67 050**	**66 750**	**66 750**
%	-13,6	8,1	12,3	7,7	2,8	3,6	6,2	7,8	-8,0	3,3	0,9	-0,4	0,0
C.-B.	**74 640**	**76 721**	**67 637**	**71 600**	**76 800**	**61 528**	**69 904**	**80 520**	**74 500**	**76 500**	**77 500**	**77 000**	**76 200**
%	-12,2	2,8	-11,8	5,9	7,3	-1,2	13,6	15,2	-7,5	2,7	1,3	-0,6	-1,0
Canada*	**447 549**	**459 392**	**454 005**	**456 700**	**468 200**	**427 356**	**454 188**	**482 426**	**462 700**	**469 300**	**474 500**	**468 900**	**460 200**
%	-3,9	2,6	-1,2	0,6	2,5	-0,3	6,3	6,2	-4,1	1,4	1,1	-1,2	-1,8

Source : Association canadienne de l'immeuble, FCIQ par le système Centris®. En raison de problèmes de disponibilité des données avec trois centres de l'Ontario et le Québec, l'ACI a estimé totaux provinciaux pour l'année 2011 pour l'Ontario et du Québec.

(P) : prévisions. La moyenne canadienne exclut les territoires.

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas nécessairement à la somme des éléments. L'estimation ponctuelle du nombre national de ventes de logements existants est de 456 700 pour 2013 et de 468 200 pour 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 439 400 et 474 000 pour 2013, et entre 438 300 et 498 100 pour 2014.

** Les données trimestrielles sont désaisonnalisées et annualisées.

Note: Le total du Canada ne peut pas ajouter à la somme des provinces en raison de l'arrondissement.

Tableau 6 : Prix moyen des logements existants
($ et variation en pourcentage)

	2010	2011	2012	2013(P)	2014(P)	2013T1	2013T2	2013T3	2013T4(P)	2014T1(P)	2014T2(P)	2014T3(P)	2014T4(P)
T.-N.-L.	**235 341**	**251 581**	**268 776**	**287 000**	**292 000**	**288 029**	**285 643**	**282 589**	**293 000**	**287 000**	**292 750**	**296 000**	**292 000**
%	14,0	6,9	6,8	6,8	1,7	3,9	-0,8	-1,1	3,7	-2,0	2,0	1,1	-1,4
Î.-P.-É.	**147 196**	**149 618**	**152 250**	**155 000**	**156 500**	**152 671**	**159 551**	**157 655**	**150 000**	**150 000**	**157 650**	**160 000**	**158 000**
%	0,8	1,6	1,8	1,8	1,0	-0,3	4,5	-1,2	-4,9	0,0	5,1	1,5	-1,3
N.-É.	**206 186**	**212 512**	**220 413**	**218 000**	**220 000**	**218 768**	**214 631**	**217 626**	**221 000**	**218 000**	**220 000**	**222 000**	**220 000**
%	4,8	3,1	3,7	-1,1	0,9	1,8	-1,9	1,4	1,6	-1,4	0,9	0,9	-0,9
N.-B.	**157 240**	**160 545**	**161 116**	**161 000**	**160 500**	**159 737**	**159 735**	**162 714**	**161 500**	**158 000**	**161 875**	**162 000**	**160 000**
%	1,5	2,1	0,4	-0,1	-0,3	-0,6	0,0	1,9	-0,7	-2,2	2,5	0,1	-1,2
QC	**241 455**	**252 148**	**260 524**	**268 000**	**269 800**	**275 843**	**268 700**	**267 748**	**260 000**	**268 000**	**270 000**	**270 500**	**270 500**
%	7,1	4,4	3,3	2,9	0,7	0,6	-2,6	0,4	-2,9	3,1	0,7	0,2	0,0
ONT.	**341 425**	**365 018**	**384 455**	**398 000**	**404 200**	**390 357**	**394 639**	**404 712**	**401 500**	**402 000**	**404 000**	**405 500**	**405 500**
%	7,5	6,9	5,3	3,5	1,6	2,4	1,1	2,6	-0,8	0,1	0,5	0,4	0,0
MAN.	**222 132**	**234 604**	**246 318**	**256 500**	**264 600**	**254 994**	**254 340**	**257 487**	**260 000**	**262 300**	**264 100**	**265 500**	**266 500**
%	10,3	5,6	5,0	4,1	3,2	0,1	-0,3	1,2	1,0	0,9	0,7	0,5	0,4
SASK.	**242 258**	**259 461**	**275 490**	**286 500**	**293 000**	**283 916**	**285 423**	**287 966**	**288 600**	**291 000**	**292 000**	**293 000**	**294 000**
%	4,0	7,1	6,2	4,0	2,3	-0,2	0,5	0,9	0,2	0,8	0,3	0,3	0,3
ALB.	**352 301**	**353 394**	**363 208**	**379 200**	**387 400**	**375 767**	**375 980**	**383 461**	**381 000**	**383 100**	**386 600**	**389 600**	**391 600**
%	3,1	0,3	2,8	4,4	2,2	1,8	0,1	2,0	-0,6	0,6	0,9	0,8	0,5
C.-B.	**505 178**	**561 304**	**514 836**	**531 300**	**535 000**	**514 618**	**520 123**	**550 019**	**535 000**	**533 000**	**535 000**	**537 000**	**535 000**
%	8,5	11,1	-8,3	3,2	0,7	1,8	1,1	5,7	-2,7	-0,4	0,4	0,4	-0,4
Canada*	**338 710**	**362 324**	**363 405**	**378 000**	**385 200**	**367 382**	**372 775**	**388 651**	**381 900**	**383 700**	**385 800**	**386 500**	**384 900**
%	5,8	7,0	0,3	4,0	1,9	2,0	1,5	4,3	-1,7	0,5	0,5	0,2	-0,4

Source : Association canadienne de l'immeuble, FCIQ par le système Centris®. En raison de problèmes de disponibilité des données avec trois centres de l'Ontario et le Québec, l'ACI a estimé totaux provinciaux pour l'année 2011 pour l'Ontario et du Québec.

(P) : prévisions. La moyenne canadienne exclut les territoires.

* L'estimation ponctuelle du prix de vente moyen pour l'ensemble du pays est de 378 000 $ pour 2013 et de 385 200 $ pour 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 372 300 $ et 383 700 $ pour 2013 et entre 374 100 $ et 396 300 $ pour 2014.

Note: Le total du Canada ne peut pas ajouter à la somme des provinces en raison de l'arrondissement.

Tableau 7 : Emploi
(variation annuelle en pourcentage)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013(P)	2014(P)
T.-N.-L.	1,0	-2,9	3,3	2,7	2,3	1,6	0,8
Î.-P.-É.	1,2	-1,3	2,9	2,0	1,1	1,8	1,1
N.-É.	0,9	-0,1	0,2	0,1	0,6	0,2	0,4
N.-B.	0,6	0,1	-0,9	-1,2	-0,2	-0,6	0,7
QC	1,2	-0,8	1,7	1,0	0,8	1,1	1,2
ONT.	1,6	-2,5	1,7	1,8	0,8	1,6	1,6
MAN.	1,7	0,0	1,9	0,8	0,9	0,9	1,0
SASK.	1,7	1,3	0,9	0,3	2,1	3,3	1,7
ALB.	3,1	-1,4	-0,4	3,8	2,7	2,8	2,3
C.-B.	2,0	-2,1	1,7	0,8	1,7	-0,1	1,0
Canada*	1,7	-1,6	1,4	1,6	1,2	1,4	1,4

Source : Statistique Canada

(P) : prévisions de la SCHL. Les prévisions nationales reflètent l'édition de septembre 2013 du rapport Consensus.

Forecasts publié par Consensus Economics.

* L'estimation ponctuelle de la croissance prévue de l'emploi est de 1,4 % pour 2013 et 1,4 % pour 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 1,0 % et 1,8 % pour 2013 et entre 0,8 % et 2,0 % pour 2014.

Tableau 8 : Taux de chômage
(pourcentage)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013(P)	2014(P)
T.-N.-L.	13,2	15,5	14,4	12,7	12,5	11,4	11,3
Î.-P.-É.	10,8	12,1	11,2	11,3	11,3	11,2	11,4
N.-É.	7,7	9,2	9,3	8,8	9,0	9,0	9,1
N.-B.	8,5	8,8	9,3	9,5	10,2	10,8	10,8
QC	7,2	8,5	8,0	7,8	7,8	7,7	7,4
ONT.	6,5	9,0	8,7	7,8	7,8	7,4	7,2
MAN.	4,2	5,2	5,4	5,4	5,3	5,4	5,6
SASK.	4,1	4,8	5,2	5,0	4,7	4,1	4,3
ALB.	3,6	6,6	6,5	5,5	4,6	4,6	4,5
C.-B.	4,6	7,7	7,6	7,5	6,7	6,8	7,0
Canada*	6,1	8,3	8,0	7,4	7,2	7,1	7,0

Source : Statistique Canada

(P) : prévisions de la SCHL. Les prévisions nationales reflètent l'édition de septembre 2013 du rapport Consensus.

Forecasts publié par Consensus Economics.

* L'estimation ponctuelle du chômage prévue est de 7,1 % pour 2013 et 7,0 % pour 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 6,8 % et 7,4 % pour 2013 et entre 6,6 % et 7,4 % pour 2014.

Tableau 9 : Produit intérieur brut réel
(variation annuelle en pourcentage)

	2008	2009	2010	2011	2012(E)	2013(P)	2014(P)
T.-N.-L.	-1,0	-10,3	6,3	3,0	-0,5	4,0	1,8
Î.-P.-É.	0,9	0,3	2,6	1,6	1,0	1,5	1,3
N.-É.	2,5	-0,3	1,9	0,5	0,7	0,8	1,2
N.-B.	0,9	-0,6	3,1	0,0	0,7	0,2	0,8
QC	1,4	-0,5	2,5	1,9	0,8	1,3	2,0
ONT.	-0,2	-3,5	3,2	1,8	1,5	1,5	2,4
MAN.	4,0	-0,4	2,5	2,0	2,5	1,9	2,0
SASK.	5,4	-4,0	4,4	4,9	2,2	2,1	2,8
ALB.	1,6	-4,4	4,0	5,1	3,4	2,1	3,1
C.-B.	1,1	-2,5	3,2	2,8	2,2	1,9	2,5
Canada*	1,1	-2,8	3,2	2,6	1,7	1,7	2,3

Source : Statistique Canada, (E) : estimation fondée sur des données annuelles partielles de la SCHL,

(P) : prévisions de la SCHL. Les prévisions nationales reflètent l'édition de septembre 2013 du rapport Consensus.

Forecasts publié par Consensus Economics.

* L'estimation ponctuelle du taux de croissance du PIB prévue est de 1,7 % pour 2013 et 2,3 % pour 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 1,2 % et 2,2 % pour 2013 et entre 1,7 % et 2,9 % pour 2014.

Tableau 10 : Migration totale nette*
(nombre de personnes)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013(P)	2014(P)
T.-N.-L.	654	3 325	840	1 720	1 797	-1 200	750
Î.-P.-É.	1 291	1 723	2 541	1 503	228	350	-350
N.-É.	1 979	3 679	3 701	957	-1 530	-2 950	-750
N.-B.	1 460	2 183	2 781	1 303	-1 012	-500	-1 000
QC	38 960	51 466	47 528	44 181	45 428	44 300	45 300
ONT.	90 205	98 737	114 911	101 993	82 984	77 800	86 300
MAN.	7 355	10 746	11 881	11 160	10 278	8 600	8 500
SASK.	9 645	10 145	9 395	11 675	15 974	14 500	12 500
ALB.	59 895	32 968	21 677	46 261	86 939	95 600	68 100
C.-B.	61 654	57 333	39 597	32 244	24 513	33 000	41 300
Canada**	273 098	272 305	254 852	252 997	265 599	269 500	260 650

Source : Statistique Canada, (P) : prévisions de la SCHL.

* Somme de la migration interprovinciale, de la migration international, et du flux des résidents non permanents.

** Exclut les territoires.

Note: Le total du Canada ne peut pas ajouter à la somme des provinces en raison de l'arrondissement.

Tableau 11a : Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Total des mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes MLS®	Prix MLS® moyen ($)	Taux d'inocc. des logements locatifs (immeubles de 3 unités et +, tous types de log.)	Loyer moyen (immeubles de 3 unités et +, log. de 2 chambres)
Victoria	2012	1 700	552	-2,8	5 460	484 164	2,7	1 059
	2013(P)	1 500	500	-1,5	5 500	485 000	3,0	1 061
	2014(P)	1 630	550	-0,5	5 700	495 000	3,0	1 066
Vancouver*	2012	19 027	4 516	-0,5	25 445	730 036	1,8	1 261
	2013(P)	18 200	3 900	-0,9	26 800	756 000	2,1	1 300
	2014(P)	18 400	3 800	0,5	29 000	765 000	2,2	1 330
Abbotsford-Mission	2012	371	224	n.d.	2 332	339 488	4,2	818
	2013(P)	665	175	n.d.	2 350	335 000	3,9	825
	2014(P)	800	150	n.d.	2 400	340 000	3,7	850
Kelowna	2012	836	544	n.d.	3 516	400 027	4,0	927
	2013(P)	900	550	n.d.	3 950	402 000	3,5	935
	2014(P)	1 125	625	n.d.	4 250	408 000	3,0	942
Edmonton	2012	12 837	5 658	0,9	17 641	334 319	1,7	1 071
	2013(P)	13 900	6 000	1,0	18 600	345 000	1,0	1 125
	2014(P)	12 200	6 200	1,5	19 000	353 000	1,3	1 160
Calgary	2012	12 841	5 961	1,7	26 634	412 315	1,3	1 150
	2013(P)	11 700	6 200	5,1	29 200	436 500	0,8	1 230
	2014(P)	13 100	6 500	3,0	30 000	447 000	1,2	1 280
Saskatoon	2012	3 753	2 025	2,3	5 462	319 470	2,6	1 002
	2013(P)	3 200	1 600	1,7	5 300	331 500	2,8	1 040
	2014(P)	3 050	1 650	1,5	5 400	339 000	2,9	1 065
Regina	2012	3 093	1 289	4,4	3 952	301 145	1,0	979
	2013(P)	2 875	1 100	2,8	3 700	317 500	1,7	1 025
	2014(P)	2 750	1 150	2,7	3 800	326 000	1,8	1 060
Winnipeg	2012	4 065	2 129	4,2	12 094	255 059	1,7	911
	2013(P)	4 250	2 200	5,0	11 800	267 000	2,0	945
	2014(P)	4 125	2 125	4,2	12 000	275 000	2,2	975
Thunder Bay	2012	380	227	1,3	1 366	194 123	1,1	818
	2013(P)	360	220	1,3	1 380	212 000	0,9	840
	2014(P)	340	230	1,5	1 410	221 000	0,7	860
Greater Sudbury /	2012	536	294	1,3	2 478	240 312	2,7	915
Grand Sudbury	2013(P)	400	225	1,3	2 255	248 300	2,6	925
	2014(P)	425	250	1,5	2 345	251 500	2,7	930
Windsor	2012	717	536	2,0	5 082	172 047	7,3	778
	2013(P)	645	475	0,3	5 300	178 000	5,8	790
	2014(P)	780	570	1,4	5 400	182 000	4,2	805

Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Statistique Canada.

*Les ventes et les prix MLS® pour la RMR de Vancouver ne reflètent que les données du Real Estate Board of Greater Vancouver, qui ne couvrent pas Surrey, Langley, White Rock et North Delta.

n.d. : données non disponibles. (P) : prévisions de la SCHL.

Tableau 11b : Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Total des mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes MLS®	Prix MLS® moyen ($)	Taux d'inocc. des logements locatifs (immeubles de 3 unités et +, tous types de log.)	Loyer moyen (immeubles de 3 unités et +, log. de 2 chambres)
London	2012	2 240	1 234	1,3	8 272	241 160	3,9	919
	2013(P)	2 105	1 155	1,7	8 050	247 000	3,7	930
	2014(P)	2 125	1 215	1,8	8 210	252 500	3,3	940
Kitchener-Cambridge-Waterloo	2012	2 900	871	2,9	6 314	312 419	2,6	908
	2013(P)	1 725	675	1,0	6 575	325 000	3,0	920
	2014(P)	2 325	725	1,3	6 600	326 500	3,2	930
St. Catharines-Niagara*	2012	1 137	678	1,8	5 554	232 050	4,0	862
	2013(P)	1 215	665	3,0	5 475	235 800	3,6	880
	2014(P)	1 140	635	2,1	5 540	239 000	3,2	895
Hamilton	2012	2 969	1 389	1,5	13 035	360 059	3,5	886
	2013(P)	2 650	1 160	1,3	13 000	380 000	3,2	900
	2014(P)	2 700	1 200	1,4	13 100	388 500	3,0	920
Toronto	2012	48 105	10 699	5,1	88 157	498 973	1,7	1 183
	2013(P)	34 000	9 800	2,4	89 000	514 000	1,7	1 215
	2014(P)	33 900	9 500	2,3	90 000	521 500	1,8	1 220
Barrie	2012	782	474	n.d.	4 576	298 000	2,0	1 037
	2013(P)	860	520	n.d.	4 500	314 000	2,3	1 060
	2014(P)	880	525	n.d.	4 570	320 000	2,5	1 070
Peterborough	2012	343	197	n.d.	2 553	264 946	2,7	904
	2013(P)	345	210	n.d.	2 505	268 000	3,3	915
	2014(P)	320	190	n.d.	2 530	272 000	3,4	920
Brantford	2012	402	286	n.d.	1 983	245 436	3,5	838
	2013(P)	350	200	n.d.	2 060	257 600	3,2	850
	2014(P)	355	225	n.d.	2 100	265 200	3,0	870
Guelph	2012	731	275	n.d.	2 929	325 553	1,4	941
	2013(P)	850	210	n.d.	3 100	343 500	1,8	955
	2014(P)	810	210	n.d.	3 025	349 000	1,6	965
Oshawa**	2012	1 803	1 155	n.d.	10 280	333 202	2,1	939
	2013(P)	1 500	980	n.d.	9 900	352 000	2,0	960
	2014(P)	1 490	1 000	n.d.	9 900	360 000	2,2	965
Kingston	2012	896	449	n.d.	3 321	270 275	1,7	1 005
	2013(P)	850	320	n.d.	3 185	275 450	2,1	1 035
	2014(P)	720	340	n.d.	3 220	278 900	1,9	1 055

Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Statistique Canada.

*Les données MLS® pour St. Catharines-Niagara sont celles de trois chambres immobilières de la région réunies.

**Les données MLS® tiennent compte de l'ensemble de la région de Durham.

n.d. : données non disponibles. (P) : prévisions de la SCHL.

Tableau 11c : Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Total des mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes MLS®	Prix MLS® moyen ($)	Taux d'inocc. des logements locatifs (immeubles de 3 unités et +, tous types de log.)	Loyer moyen (immeubles de 3 unités et +, log. de 2 chambres)
Ottawa*	2012	6 026	1 592	2,6	14 497	352 610	2,5	1 115
	2013(P)	6 300	1 600	1,2	14 000	356 000	3,2	1 140
	2014(P)	5 350	1 650	2,0	14 140	358 000	3,0	1 150
Gatineau*	2012	2 759	688	2,6	3 865	238 807	3,3	743
	2013(P)	1 750	450	1,2	3 625	243 000	4,0	760
	2014(P)	1 825	425	2,0	3 775	247 000	4,2	770
Montréal	2012	20 591	3 959	1,3	40 091	321 075	2,8	711
	2013(P)	16 100	3 100	1,0	37 500	325 000	2,7	720
	2014(P)	16 300	3 300	1,0	40 000	326 500	2,5	730
Trois-Rivières	2012	1 026	305	n.d.	1 026	154 558	5,2	550
	2013(P)	850	230	n.d.	935	161 500	5,8	560
	2014(P)	625	200	n.d.	880	164 500	6,5	565
Sherbrooke	2012	1 741	610	n.d.	1 784	216 662	5,0	578
	2013(P)	1 350	450	n.d.	1 600	217 000	5,0	585
	2014(P)	1 450	500	n.d.	1 650	218 000	4,8	595
Québec	2012	6 416	1 257	3,0	7 219	257 942	2,0	741
	2013(P)	4 500	1 000	1,6	6 500	266 000	2,5	755
	2014(P)	4 000	900	1,5	6 900	271 000	2,5	770
Saguenay	2012	1 117	400	n.d.	1 450	185 623	2,0	549
	2013(P)	1 025	325	n.d.	1 200	190 000	2,5	560
	2014(P)	855	300	n.d.	1 200	195 000	3,0	570
Saint John	2012	355	190	-0,1	1 610	168 048	9,7	691
	2013(P)	270	120	0,5	1 550	167 000	10,0	700
	2014(P)	270	120	0,8	1 500	166 500	10,7	710
Moncton	2012	1 297	364	-0,1	2 259	158 107	6,7	731
	2013(P)	890	240	0,5	2 150	156 500	8,0	745
	2014(P)	650	230	0,8	2 050	156 000	9,5	760
Halifax	2012	2 754	991	2,2	6 046	268 843	3,0	954
	2013(P)	2 650	815	2,5	5 150	272 000	3,5	980
	2014(P)	2 600	825	3,0	5 600	276 000	4,5	1 000
St. John's	2012	2 153	1 292	0,2	3 871	285 529	2,8	798
	2013(P)	1 600	1 200	1,0	3 450	305 000	3,5	825
	2014(P)	1 700	1 175	1,0	3 400	310 000	3,8	875
Charlottetown**	2012	612	224	0,2	575	204 319	5,7	803
	2013(P)	410	175	0,5	475	205 000	9,0	835
	2014(P)	400	175	0,5	460	205 500	10,5	860
TOUS LES CENTRES	2012	169 311	53 534	2,2	342 729	393 464	2,6	901
MENTIONNÉS	2013(P)	142 740	48 745	1,7	341 620	410 228	2,5	925
CI-DESSUS (35)	2014(P)	141 515	49 365	1,8	351 055	417 756	2,6	939

Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble, FCIQ par le système Centris®, chambres immobilières locales, Statistique Canada.

*Statistique Canada définit Ottawa-Gatineau comme étant une seule région métropolitaine de recensement (RMR), mais dans la présente publication, Ottawa et Gatineau sont considérés comme deux centres pour permettre une analyse plus détaillée.

**Charlottetown est une agglomération de recensement (AR) et non pas une RMR. Le noyau urbain d'une AR compte au moins 10 000 habitants, tandis que celui d'une RMR en compte 100 000 ou plus.

n.d. : données non disponibles. (P) : prévisions de la SCHL.

Tableau 12 : Principaux indicateurs du marché de l'habitation (niveaux et variation trimestrielle en pourcentage)

	2011:T4	2012:T1	2012:T2	2012:T3	2012:T4	2013:T1	2013:T2	2013:T3
Logements neufs								
Permis de construire, n^bre, en milliers	208.2	212.0	221.9	221.9	192.9	178.0	228.7	210.3
%	3.6	1.8	4.6	0.0	- 13.1	- 7.7	28.5	- 8.0
Mises en chantier, total, en milliers	201.7	205.2	228.9	221.6	203.5	175.5	186.2	193.6
%	- 1.5	1.8	11.6	- 3.2	- 8.2	- 13.8	0.0	6.1
Mises en chantier, log. ind., en milliers	84.9	84.2	84.5	84.8	81.3	77.0	76.3	76.6
%	- 0.3	- 0.8	0.3	0.4	- 4.1	- 5.2	- 0.9	0.4
Mises en chantier, log. coll., en milliers	116.8	121.0	144.5	136.8	122.2	98.4	109.9	117.0
%	- 2.3	3.6	19.4	- 5.3	- 10.7	- 19.5	11.6	6.5
Log. achevés, total, en milliers*	45 168	39 363	42 186	50 861	47 683	39 028	49 362	47 812
%	- 8.4	- 12.9	7.2	20.6	- 6.2	- 18.2	26.5	- 3.1
Indice des prix des log. neufs, 2007=100*	106.4	107.0	107.8	108.3	108.8	109.3	109.7	110.2
%	0.6	0.5	0.7	0.5	0.5	0.4	0.4	0.4
Logements existants								
Ventes MLS®, n^bre, en milliers	478 420	476 668	469 992	442 952	428 676	427 356	454 188	482 376
%	3.6	- 0.4	- 1.4	- 5.8	- 3.2	- 0.3	6.3	6.2
Prix MLS® moyen, $ en milliers	359 095	363 407	362 819	359 476	360 310	367 382	372 775	388 651
%	- 0.4	1.2	- 0.2	- 0.9	0.2	2.0	1.5	4.3
	0.0							
Marché hypothécaire	0.0							
Taux hyp. à un an, pourcentage*	3.5	3.3	3.2	3.1	3.1	3.0	3.0	3.1
Taux hyp. à cinq ans, pourcentage*	5.3	5.3	5.3	5.2	5.2	5.2	5.1	5.3
Investissement résidentiel**								
Total, $2002, en millions	108 652	112 291	113 212	112 921	112 608	111 337	112 814	n.d
%	0.9	3.3	0.8	- 0.3	- 0.3	- 1.1	1.3	n.d
Nouveau, $2002, en millions	47 420	50 428	52 188	53 120	53 196	51 664	51 348	n.d
%	1.2	6.3	3.5	1.8	0.1	- 2.9	- 0.6	n.d
Modifications $2002, en millions	42 560	42 812	42 268	42 532	42 792	42 888	43 564	n.d
%	0.5	0.6	- 1.3	0.6	0.6	0.2	1.6	n.d
Coût de cession, $2002, en millions	18 860	19 240	18 980	17 656	17 076	17 212	18 236	n.d
%	1.3	2.0	- 1.4	- 7.0	- 3.3	0.8	5.9	n.d
Déflateur, 2002=100*	110.2	111.0	111.9	112.1	113.0	112.8	112.5	n.d
%	0.4	0.8	0.8	0.2	0.8	- 0.2	- 0.2	n.d

Sources : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble
n.d. : données non disponibles

* Tous les indicateurs sont désaisonnalisés et annualisés, à quelques exceptions près : l'Indice des prix des logements neufs et le déflateur des investissements résidentiels sont seulement désaisonnalisés, et le nombre d'habitations achevées ainsi que les taux hypothécaires à un an et à cinq ans ne sont ni désaisonnalisés, ni annualisés

** L'investissement résidentiel englobe les investissements dans le logement neuf et permanent, les coûts de conversion, le coût des modifications et améliorations, les coûts supplémentaires et les coûts de cession

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2013, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

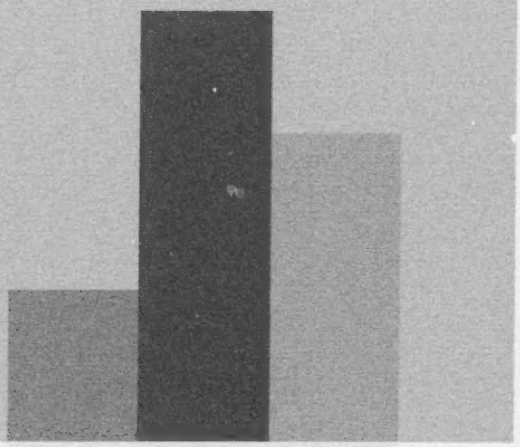
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Les résultats de recherche sur le logement vous intéressent-ils?

Demeurez au fait des plus récents résultats de recherche sur l'habitation et des différents événements d'intérêt liés aux logements durables, aux conditions de logement, aux tendances, au financement de l'habitation, et à bien d'autres sujets.

Inscrivez-vous dès maintenant au bulletin électronique « Recherche en habitation » de la SCHL!

61502_2013_Q04